

Maridalsveien 162C



Velkommen til

Maridalsveien 162C



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

Sentralt og attraktivt på Sagene

Lys & sjarmerende 2-roms - Stukkatur, rosett & generøs takhøyde - Peis - Ingen dok.avg - VV ink. - Sentralt & attraktivt

Prisantydning	4 490 000,-
Fellesgjeld	154 627,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 654 189,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 989,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1

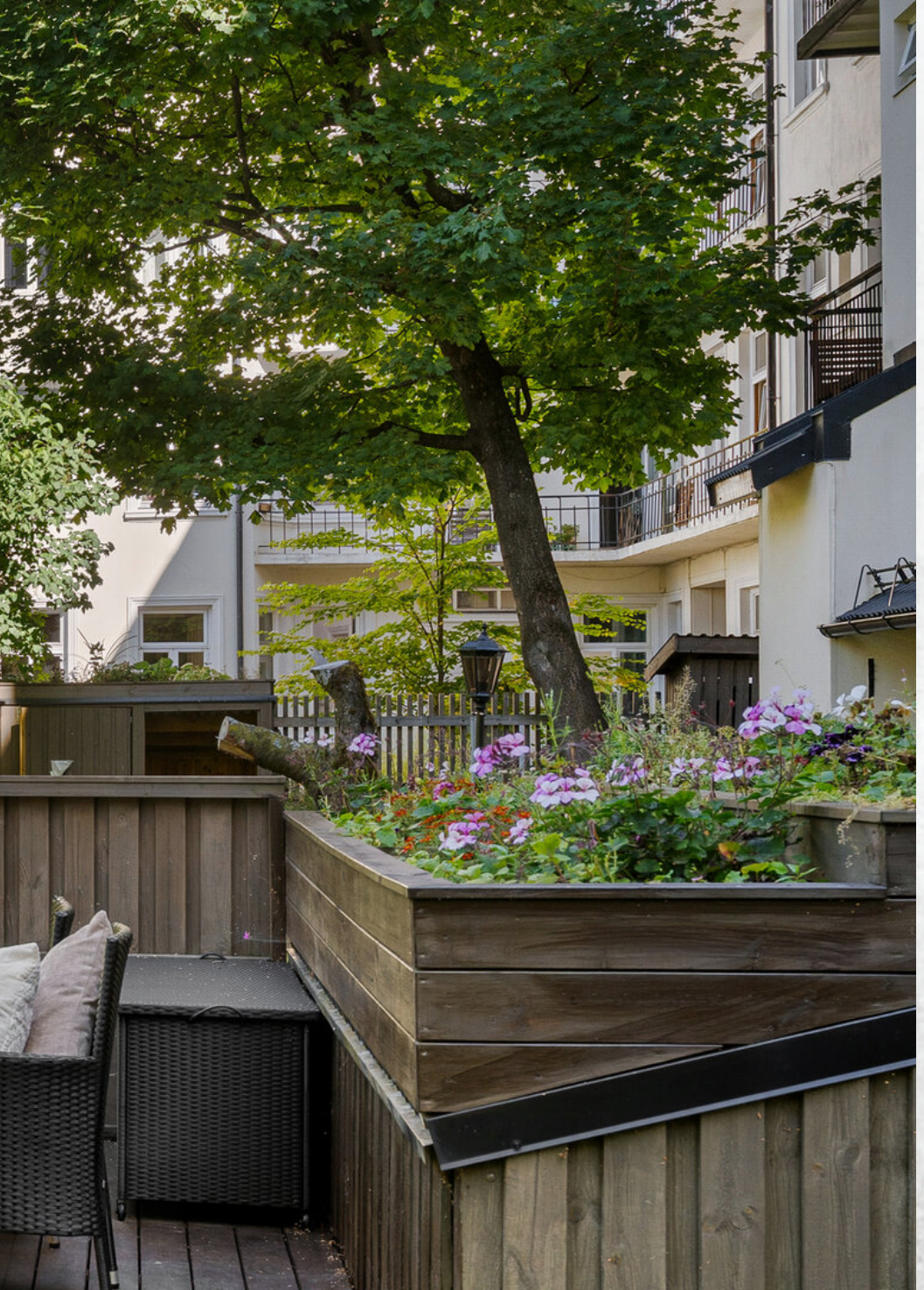
Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1890

Ansvarlig megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no

Megler	Emilie Amundsen
Telefon	481 73 075
E-post	e.amundsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Maridalsveien 162C, presentert av Malin Hveem v/Nordvik Frogner.
En gjennomgående og svært attraktiv 2-roms på beste Sagene med klassiske detaljer og generøs takhøyde. Leiligheten ligger i en høy første etasje med flott beliggenhet. Her bor du meget sentralt til, med kort avstand til alt man trenger i hverdagen. Søndagsåpne butikker, et bredt utvalg av kaféer rett rundt hjørnet samt kort avstand til kollektiv transport med hyppige avganger for buss/trikk.

Kort fortalt:

- Lys og attraktiv 2-roms
- Klassiske detaljer; Stukkatur, rosett & god takhøyde
- Sjarmerende peisovn
- Separat kjøkken
- Store vindusflater m/mye naturlig lys
- Arealeffektiv planløsning m/store rom
- Stor felles bakgård med sittegruppe
- Godt m/oppbevaringsplass
- Kort vei til "alt" av servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	53 kvm

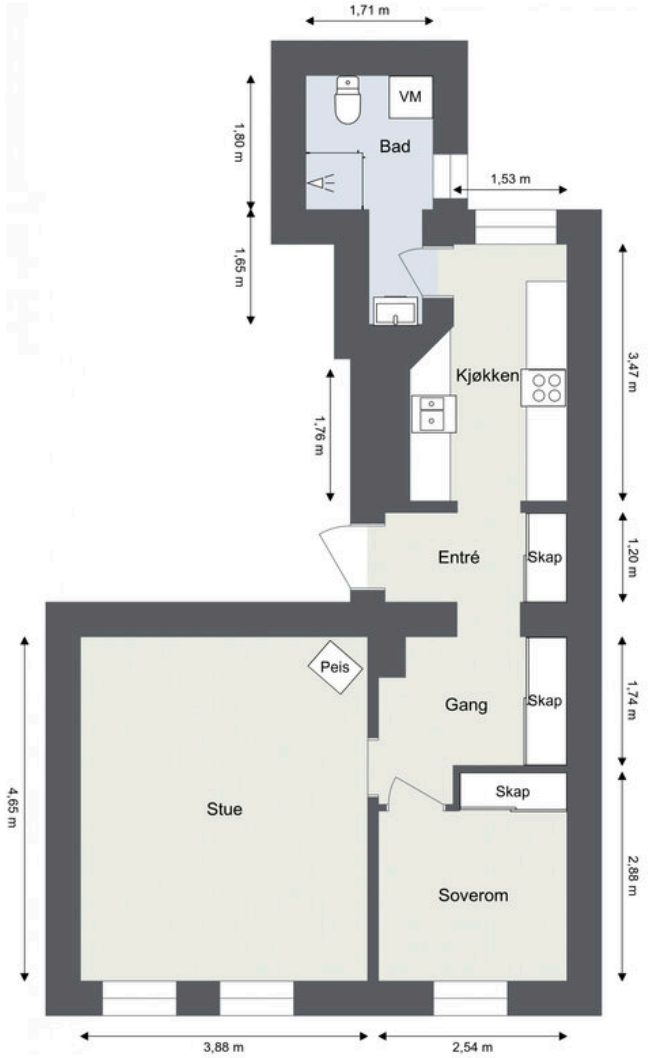
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 1 kvm.

Tyder


1,71 m
VM
Bad
1,80 m
1,53 m
1,65 m
3,47 m
Kjøkken
1,76 m
Entré
Skap
1,20 m
Peis
Gang
Skap
1,74 m
Skap
4,65 m
Stue
Soverom
2,88 m
3,88 m
2,54 m



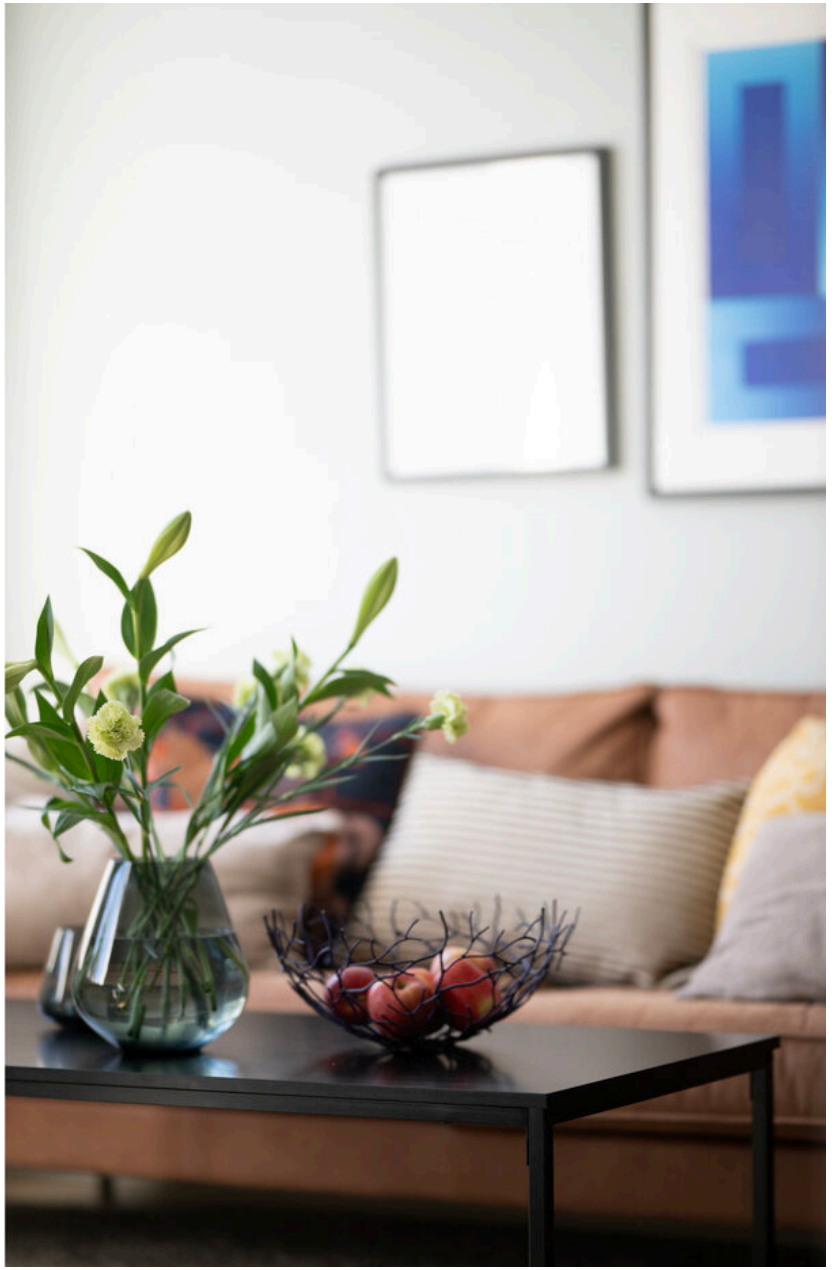






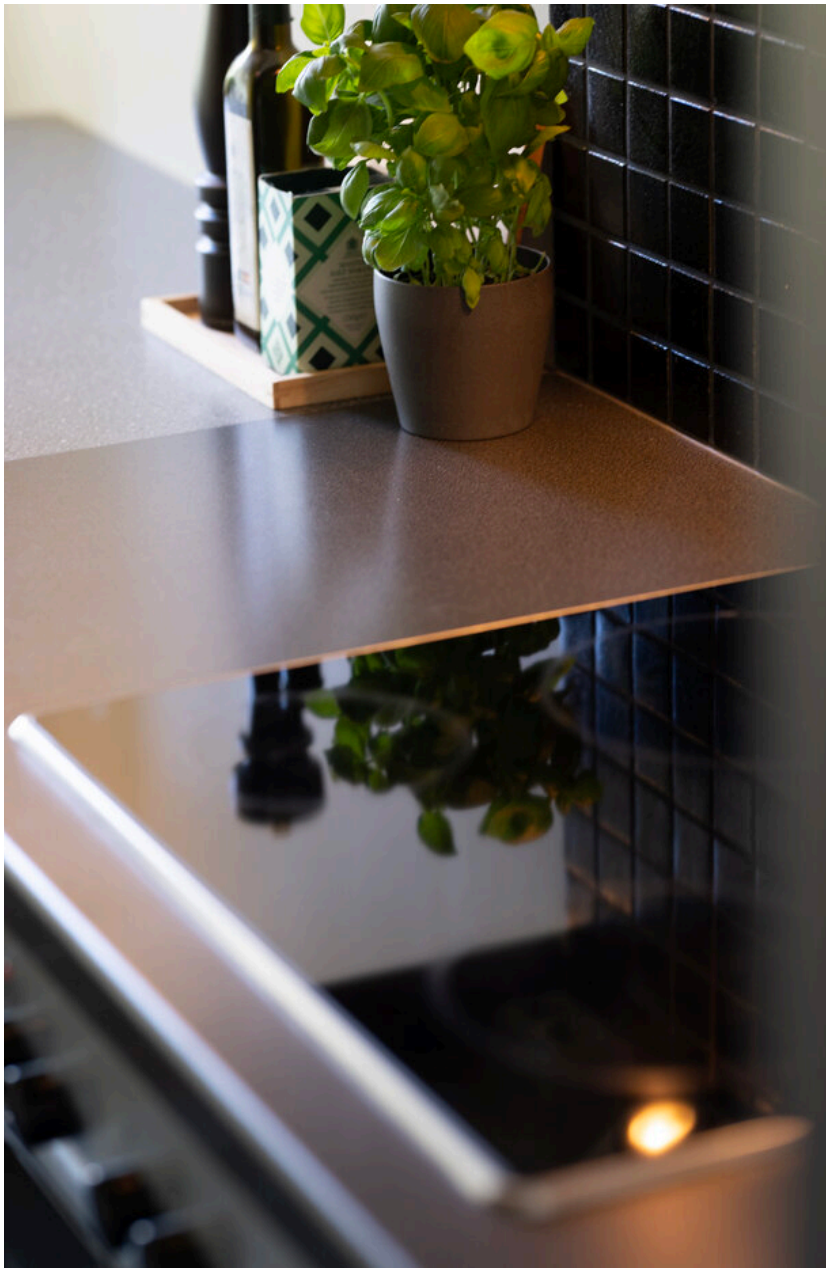









familie
kokebok












HVIT
FARGER
BOSCH











Informasjon

Maridalsveien 162C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0495/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 162C, 0461 OSLO
Gnr 221, bnr 164 i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Marimo Borettslag, org.nr. 954906280

Selger
Jonas Rennemo

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
154 627,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 644 627,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr 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))
---
4 654 189,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 663 489,- (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
1890

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 47 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 1 kvm.

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

Innhold

1.etasje, 47 kvm BRA-I: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten ligger i en høy første etasje og er gjennomgående. Boligen vender delvis ut mot frodig bakgård.

Entré
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en flislagt entré med plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Det er montert 2 stk. garderobeløsninger for ekstra lagringsplass med skyvedører.

Stue
Lys og luftig stue med store vindusflater og generøs takhøyde på nesten 3 meter! Her får man godt bevarte, klassiske elementer som rosett, stukkatur og vinduer med dype karmer. Stuen har pene overflater med trestavs parkettgulv, malte vegger og himling. I hjørnet av stuen er det plassert en flott peisovn som varmer godt på kalde vinterdager. Stuen er romslig og har god plass til både sofa og spisebord.

Kjøkken
Leilighetens kjøkken ligger separat til fra stuen. IKEA-kjøkkeninnredning fra 2007/08 bestående av glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er lagt fliser på vegg over benkeskap og belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og kermaisk topp, samt opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Rommet vender mot en luftig bakgård og grøntarealer.

Bad
Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter og belysning over servant. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og gulvstående klosett.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Lagringsplassen er godt ivaretatt i garderobeskap med skyvedører.

Boder
Leiligheten disponerer to boder, hvorav én bod i kjeller på ca. 5 kvm og én bod på loftet på ca. 1 kvm.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré og kjøkken, vinylbelegg i soverom, trestavs parkett forøvrig.
Vegger: Sparklet og malte plater, og malt tapet.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyder: ca. 2,48 m målt i entré. ca. 2,91-2,93 m målt i gang, stue og kjøkken. Himlingshøyde: ca. 2,96 m målt i soverom.
Dører: Glatte innvendige dører.

Ildsted/pipeløp:
Pusset og malt teglsteinspipe i entré. Brannmur i stue. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2007/2008, ifølge tidligere Finn-annonse.

Våtrom:
Badet er av eldre, ukjent dato. Fliser på betong. Sluk i støpejern. Flislagte vegger. Sparklede og malte plater i himling. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøp. Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Avløpsrør i plast og støpejern, av eldre dato.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad. Kullfilterventilator i kjøkken.
- Sikringstavle med skrusikringer og jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
- Elektrisk oppvarming med panelovner i stue.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Ytterdører

Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Etasjeskiller
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
Det er noe bom (hulrom) i murpussen i entré. Det er krav til avstand på 10 cm til brennbart materiale fra pipe. I dette tilfellet er avstanden mindre enn 10 cm. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Ildsteder
TG 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten, dette kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Ventilasjon
Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkkenet. Dette medfører begrenset luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2.

Elektrisk anlegg
Sikringstavle med skrusikringer og jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Kjøkkeninnredning
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, noe avflasset maling, noe slark/slakke fronter og hengsler, og noe fuktskader/svelling i underkant av benkeplate.

Overflater på innvendige gulv
TG 2 er gitt på grunn av alder og generelt slitte overflater, samt noe knirk/knepping ved normal gange.

Overflater på innvendig himling
Det er stedvis noe ujevnheter og mindre riss-/sprekkdannelser. I soverom er det et område hvor det er malingsavflassing ved sprekkdannelsene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Fast inventar
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert ikke tilfredsstillende. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av dusjsonen og på gulvet for øvrig, dette medfører risiko for vannansamling. Membran er ikke synlig i sluk og kan ikke konstateres. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det kun ca. 10 mm, som gir risiko for at overflatevann på badet kan renne ut av badet og medføre vannskader. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører høy risiko for lekkasjer. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område/liten del av enkelte fliser. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter kun rehabilitering av gulv og sluk. Det anbefales på generelt grunnlag å rehabilitere hele badet samtidig.

Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
Veggene bærer preg av alder, slitasje og ufagmessig utførelse. Det er store nivåforskjeller på fliser, ujevne og mindre pene fuger, riss- og sprekkdannelser i fuger og noe misfarging i fuger. I dusjsone er det to sprekte fuger, som er ufagmessig fuget. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører høy risiko for lekkasjer. Det er funnet bom bak flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt og på store deler av flisene. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter kun rehabilitering av veggene. Det anbefales på generelt grunnlag å rehabilitere hele badet samtidig.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet vifte i taket på badet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er noen sprekker i fugene på badet og fugene er slitt. Det er også sprekk i noen fliser.

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? Salgsoppgave fra da jeg kjøpte leiligheten i 2024

Se vedlagt egenerklæring for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk/tegl.
- Yttervegger i murverk/tegl med pusset og malt fasade.
- Saltsk i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand, produsert i 1980.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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 - rød

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

Elektrisk oppvarming med panelovner i stue.

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 989,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 989,33,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, fiberinternett, trappevask, vaktmestertjeneste, felles forsikring, kommunale avgifter, drift, vedlikehold, renter og avdrag m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Lån nr: 9053706907; IN lån 2 - Akonto renter: kr 452,96,-
Lån nr: 9053706907; IN lån 2 - Akonto avdrag: kr 113,82,-
Lån nr: 9053703120; IN lån 1 - Akonto renter: kr 230,70,-
Lån nr: 9053703120; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 699,85,-
Lån 3: kr 83,00,-
Felleskostnader: kr 3 409,-

Ved full innfrielse av de to IN-lånene på totalt kr 131 121,64,- vil felleskostnadene reduseres til kr 3 492,- per mnd.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 202 461,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 809 844,- pr. 2023

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter, og 3 næringslokaler. Marimo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954906280, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:
Mogata 24 A
Mogata 24 B
Maridalsveien 162 D
Maridalsveien 162 C

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

Styrets arbeid
Det sittende styret har i denne perioden hatt 10 styremøter, og behandlet ca. 45 ulike saker. Det har vært foretatt følgende befaringer/møter:
• Befaring av fellesområder; kjeller, loft i forbindelse med HMS; brannsikring og tilgang til fellesområder
• Befaring i forbindelse med testing av nye lamper for bedre lyssetting i oppganger
• Befaring kjellere i forbindelse med rydding og øke lysmengde
• Befaring i forbindelse med branninspeksjon utført av Oslo Brannvesen
• Befaringer i forbindelse med vannlekkasje i oppgang D fra takterrasse i oppgang C, og innvendig tak i loftsleilighet i oppgang A
• Befaring i forbindelse med ønske om montering av ny vedovn
• Befaring i forbindelse med vedlikehold og utbedring av videoovervåkingsutstyr
• Befaring i forbindelse med bakgård og dialog med naboeiendom angående trær som grenser i gjerdet til vår eiendom og frisering av lønn som vender mot Maridalsveien 164
• Befaring av fasade gateplan for Mogata 24 og Maridalsveien 162 for utbedring av nedre deler av
fasadene, samt husvask

Vedlikeholdstiltak; besluttede og planlagte
Borettslagets boligmasse ble bygget i perioden 1897 – 1914. Dette er boligmasse som krever fortløpende vedlikehold, noe de siste årenes vedlikeholdskostnader og poster vitner om. Noe vedlikehold har vært planlagt – men har stått i bero grunnet dialog og avklaringer rundt kapasitet og kontrakt. Som følge av dette er det noe forsinkelser i utbedring av tiltak som er besluttet fra styrets side. Styret vil derfor søke å få gjennomført de tiltak besluttet i løpet av neste periode - høst 2025/vår 2026.

Følgende tiltak er gjennomført eller er under gjennomføring:
• Skifte av låsesylindere i alle oppgangsdører og portdører – grunnet slitasje
• Utbedre piper (ikke pipeløp) – montering av pipehatter og blekkbeslag. Er igangsatt for pipe i oppgang A. Arbeidet vil fortsette for resterende piper i borettslaget, både fyringspiper og ventilasjonspiper
• Befaring alle balkonger

Tiltak som styret vil ha fokus på skal utbedres i perioden høsten 2025/vår 2026
• Utbedring av fasade Mogata 24 og Maridalsveien 162 ned mot grunnen.
• Utbedring/rehabilitering av brannvarslingsanlegg for hele borettslaget
• Utbedring av tiltak basert på rapport fra Oslo Brannvesen
• Utbedre gelendre i oppganger
• Utbedre barnevognskur i bakgården

Tiltak som beregnes gjennomført perioden 2027 - 2035
• Skifte av tak for Maridalsveien 162 og Mogata 24.
o Det er gjennomført vedlikehold av taket for å øke levetiden, men utskifting av

taket bør gjennomføres i løpet av de neste 8-10 årene.
• Utskifting avløpsstammer kjøkken
o Ble besluttet skal gjennomføres i generalforsamling 2017. Gjort omprioriteringer her, ref. ekstraordinær generalforsamling november 2019 for å få byttet vinduene i borettslaget.
Dette prosjektet er derfor utsatt inntil videre.
• Skifte av avløpsrør/soilrør for borettslaget
o En stor kostnad, finansiering må gjøres gjennom låneopptak. Her vil styret foreta en ny vurdering når det blir aktuelt, da det er teknologi som muliggjøre en billigere utbedring av avløpsrør/soilrør. Det går i korthet ut på å istedenfor å bytte soilrør, så trer man en strømpe gjennom alle soilrør. Dette vil kunne bidra til å tette og forsterke dårlige rør, uten å måtte gjøre store inngrep i boligmasse og bad
• Skifte av hovedledning vannrør fra gata inn til bygg
o Styret er blitt anbefalt å skifte inntaksrør vann fra hovedledning inn til borettslaget. Det anbefales at dette gjøres i forbindelse med utskifting av vannrør i gata. Det sparer borettslaget tid og penger. Det er innhentet budsjettpris fra VVS, som har hatt dialog med Oslo Vann og avløp.
o Er besluttet at skal gjennomføres. Må gjøre en vurdering på når, da det kommer økte kostnader til stengning og graving i Maridalsveien utenfor borettslaget som da må dekkes av borettslaget selv. Et forsiktig anslag er ca. 1 million i tillegg for graving og tilgang til hovedledning for skifte av rør fra borettslag til hovedledning.
o Dette tiltaket må sees i sammenheng med eventuell utbedring av rør i gata ved Oslo kommune, da kostnadene ved dette tiltaket blir stort dersom borettslaget skal ta hele kostnaden alene

I tillegg vil annet nødvendig vedlikehold bli vurdert og foretatt fortløpende.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer (USBL) har forkjøpsrett.
Medlemmer i USBL har forkjøpsrett etter borettslagets andelseiere. Meldefristen er satt til 02.09.2025.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 154 627,-pr. 19.08.2025

Borettslaget har fire lån registrert fra Handelsbanken, hvorav lån 90537069073 og 90537031203 har IN-ordning (individuell nedbetalingsording).

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 90537031181
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,49%
Restsaldo 818 766,00
Innfrielsesdato: 01.06.2038
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4
Andel restsaldo: 18 428,31
Kapitalkostnader: 536,01

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 90537031203
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,49%
Restsaldo 1 868 867,00
Innfrielsesdato: 01.10.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Andel restsaldo: 48 983,66
Kapitalkostnader: 2 773,51

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 90537035381
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,49%
Restsaldo 225 152,00
Innfrielsesdato: 12.06.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Andel restsaldo: 5 077,16
Kapitalkostnader: 314,69

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 90537069073
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,49%
Restsaldo 3 530 337,00
Innfrielsesdato: 30.09.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Andel restsaldo: 82 137,98
Kapitalkostnader: 1 667,94

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall, 15. mars og 15. september på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang - 15. mars og 15. september. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. I tillegg til beløp som skal betales inn, vil andelseier bli belastet et gebyr ved innbetaling.

Garantert Betaling av Felleskostnader (GBF) i OBOS.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 675 358.

Kommentar knyttet til økonomi
Styret har tre næringslokaler som leies ut på langsiktige kontrakter. Dette gir følgende regnestykke til leieinntekter per år:

• Sagene Flowers kr 22 149 kr pr mnd og kr 265 788 pr år
• Hege Frisør kr 6 645 kr pr mnd og kr 79 740 pr år
• Sushi House kr 10 438 kr pr mnd og kr 125 256 pr år
• Totalt kr 39 232 pr mnd og 470 784 kr pr år

Overskuddet for 2024 blir på ca. 1 036 574, -. Deler av beløpet kan benyttes til vedlikehold og
utbedring av boligmassen i borettslaget, samt avsetning til fremtidig vedlikehold. Basert på siste års erfaring med vedlikehold og utbedring for en boligmasse som ble bygget i perioden 1892 1911, må det regnes med vedlikehold i årene fremover. Til nå har det vært gjort ved en kombinasjon av opptak av lån og ved utbedringer som er tatt over driftsbudsjettet.

Borettslagets viktigste inntektskilder er husleie fra andelseiere og leie fra næringslokalene. Her gjøres det årlige husleieøkning gjennom indeksregulering av husleie for næringslokaler, og vurdering av husleieøkning for andelseiere.

Styret utviser varsomhet da prosentandel utleie til næringseiendom i forhold til andelseiere ikke bør overstige 16 % av total inntekt. Nå er totalarealet som vi leier ut til næringseiendom under grensen i forhold til tillatt areal utleie uten beskatning. Totalvurderingen har derfor gitt oss inntekter som ikke beskattes. Dette gjennom søknad til likningsmyndigheter. Styret gjør for ordens skyld oppmerksom på at dette kan endre seg

Når det gjelder likviditetsoversikt, bistår OBOS i utarbeidelse av disse. Dette for å sikre at borettslaget til enhver tid har omløpsmidler til betaling av faste kostnader og nødvendig vedlikehold. Likviditetsoversikten i det årsmeldingen distribueres til andelseierne, viser en god likviditet. Det er likevel fokus på god kostnadskontroll.

I perioden er det ikke utbetalt godtgjørelse til styret, utover ordinært styrehonorar.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad er behandlet i styret.
Dette gjelder ogsa° ev. gjenanskaffelse.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88794002

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 550 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har du alt innen rekkevidde. Her finner du særegne og koselige butikker, restauranter, marka, treningstilbud og kulturaktiviteter. Mulighetene er mange og varierte.

Blant restaurantene kan nevnes Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Nazar Café-Bar, Villa Paradiso og Mat og Mer, alle med sin egen unike atmosfære. Jungel Pizza, som holder til ved Sagene kirke, serverer pizza inspirert av tradisjonene fra New York. I tillegg finnes det flere kaffebarer og små utsalgssteder i området. Både Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri er gode eksempler på klassisk håndverk kombinert med ekte service. I Arendalsgata ligger Sagene Torg, et populært møtested for lokalbefolkningen. Her finner du et bredt utvalg av frukt og grønnsaker, i tillegg til en spennende ferskvaredisk.

Et annet hyggelig samlingspunkt er Mysterud Bar. Navnet er hentet fra den gamle jernvarebutikken som holdt til i de samme lokalene i flere generasjoner. Fem lokale Sagene-gutter realiserte drømmen om en nærbar, i samme lokaler der de selv kjøpte kruttlapper og cowboyfigurer som barn. I dag kan du nyte et godt utvalg av lokale øl fra Oslo-bryggerier, samt vin og klassiske cocktails.

En kort spasertur langs Akerselva tar deg til Grünerløkka eller Nydalen. Langs elva finner du både flotte grøntområder og mange muligheter for tur og rekreasjon. Området byr på Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg. Voldsløkka er et populært sted med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Om vinteren kjøres det opp skispor her. Langs Akerselva finnes også flere fine badeplasser. Det er kort vei til badedammen i Nydalen og bare en sykkeltur til Frysja.

Utdanningsmulighetene i nærheten er mange. Blant institusjonene finner du BI i Nydalen, Universitetet i Oslo på Blindern, OsloMet, Tannlegehøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo.

Når det gjelder treningstilbud har området mye å by på. På Sagene finner du SATS, og på Torshov ligger Myrens Sportssenter. Her kan du trene i selve treningssenteret, spille squash eller prøve deg i et av landets mest imponerende klatresentre. Oslo Yoga holder til i Sagene Samfunnshus og tilbyr et variert yogatilbud i rolige omgivelser.

Offentlig kommunikasjon

Se ruter.no for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 27.01.1904.

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.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for innredning av wc datert 17.11.1939.
- Ferdigattest for tilbygg for bad og innredning av leiligheter på loft m.m. datert 21.01.1987.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Eiendommen omfattes av detaljregulering for ny vannforsyning til Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg (plan S-5058), vedtatt av Oslo bystyre 13.11.2019. Reguleringsplanen gjelder etablering og drift av vannbehandlingsanlegget med tilhørende infrastruktur.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Mogata 24 A-B - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 201904257 - Byggesak
Mottatt sak: 15.03.2019
Status: Tillatelse gitt

Hammergata 3 - Oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer: 202318656 - Byggesak
Mottatt sak: 21.12.2023
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Hammergata 1 C, H0301 - Etablering av takterrasse, takopplett og mer, leilighet 305
Saksnummer: 202217499 - Byggesak
Mottatt sak: 29.11.2022
Status: Rammetillatelse gitt

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/164:
05.06.1902 - Dokumentnr: 900526 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett

24.02.1903 - Dokumentnr: 900511 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

29.04.1939 - Dokumentnr: 302282 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1902 - Dokumentnr: 900042 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:54

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 145 888,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. august 2025

Ansvarlig megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Megler

Emilie Amundsen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48173075

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

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

Vedlegg

Maridalsveien 162C

Maridalsveien 162C

Nabolaget Nordre Sagene - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	1 min 0.1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Nydalen videregående skole	960 elever	19 min 1.6 km

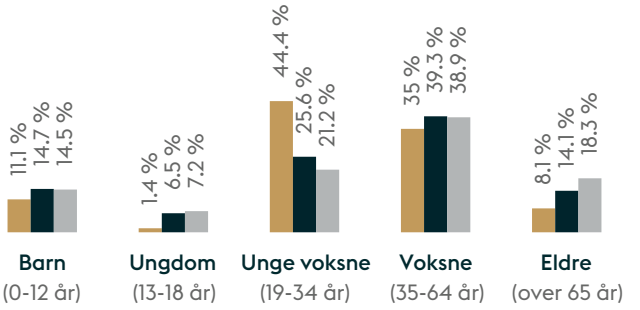
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass	Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen	Linje 4, 5	18 min 1.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	24 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 å...	65 barn	3 min 0.2 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 å...	43 barn	3 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5...	36 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Sagene	1 314	823
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel

Sport

Bjølsen skole	2 min
Bjølsenparken basketbane	4 min
SATS Sagene	5 min
Myrens Sportssenter	8 min

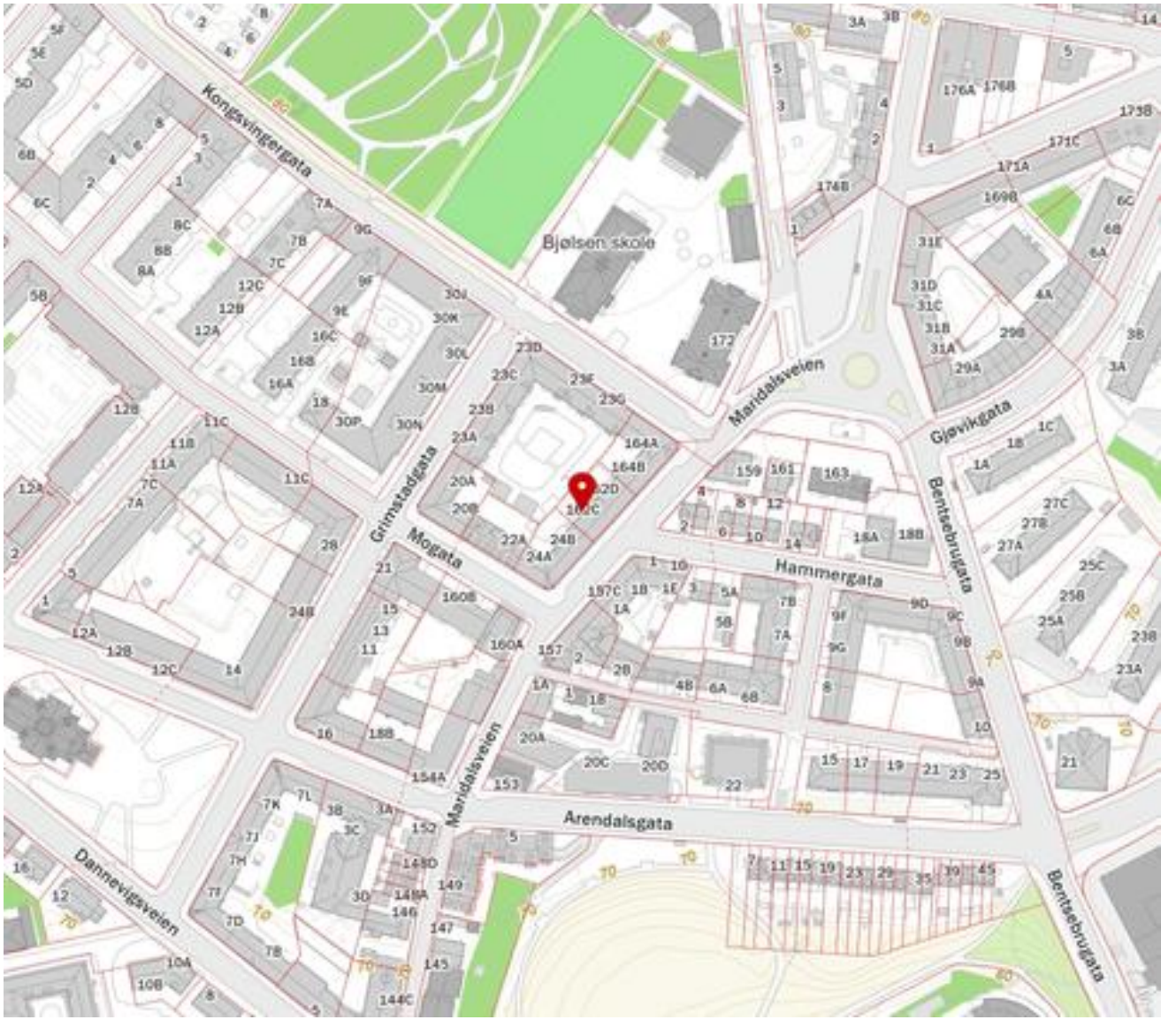
«Et koselig nabolag med mye personlighet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MARIDALSVEIEN 162C, 0461 OSLO

Gnr: 221 Bnr: 164 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	19/08/2025
Utskriftsdato:	22/08/2025
Oppdragsnummer:	98076
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i høy 1. etasje.

Standard
Leilighet holder normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024: Ny elektrisk avtrekksvifte i bad.

Følgende større oppgraderinger er ifølge tidligere salgsoppgave utført i den senere tid:

2020: Nye vinduer, i regi av borettslaget.
2009: Ny peisovn.
2007/2008: Ny IKEA kjøkkeninnredning. Nye gulvfliser og varmekabler i bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1890, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 350 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Jonas Rennemo
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Jonas Rennemo, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 221 Bnr: 164
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	550.9 m²
Hjemmelshaver:	Marimo Borettslag
Adresse:	Maridalsveien 162C, 0461 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Marimo Borettslag
Organisasjonsnr:	954906280
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Jonas Rennemo
Andelsnummer:	10

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	18/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1890

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	47	47	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	47	47	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	47	0	0	0
Loft	0	1	0	0
Sum bolig:	47	6	0	0
Sum BRA:	53			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk/tegl.
- Yttervegger i murverk/tegl med pusset og malt fasade.
- Saltsk i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eiendommen er registrert som kulturminne. Dette gir begrensninger i hva som kan foretas, spesielt utvendige fasader og lignende. Det anbefales at kjøper setter seg inn i detaljene rundt dette.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand, produsert i 1980.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Tyder

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, gang, stue, kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i gang, og ca. 10 mm i soverom og kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i gang, og ca. 15 mm i soverom og kjøkken. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde i entré og stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe i entré. Brannmur i stue.
Tilstandsvurdering:	Det er noe bom (hulrom) i murpussen i entré. Det er krav til avstand på 10 cm til brennbart materiale fra pipe. I dette tilfellet er avstanden mindre enn 10 cm. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Avløpsrør i plast og støpejern, av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten, dette kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad. Kullfilterventilator i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkkenet. Dette medfører begrenset luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med skrusikringer og jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte løse stikkontakter/brytere. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner i stue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2007/2008, ifølge tidligere Finn-annonse.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, noe avflasset maling, noe slark/slakke fronter og hengsler, og noe fuktskader/svelling i underkant av benkeplate. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré og kjøkken, vinylbelegg i soverom, trestavs parkett forøvrig.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og generelt slitte overflater, samt noe knirk/knepping ved normal gange. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater, og malt tapet.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyder: ca. 2,48 m målt i entré. ca. 2,91-2,93 m målt i gang, stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er stedvis noe ujevnheter og mindre riss-/sprekkdannelser.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Soverom: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde: ca. 2,96 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering: Det er stedvis noe ujevnheter og mindre riss-/sprekkdannelser. I soverom er det et område hvor det er malingsavflassing ved sprekkdannelsene.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i gang og soverom.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre, ukjent dato.

Badet ble ifølge tidligere Finn-annonse overflateoppusset på gulv i 2007/2008, hvor det ble lagt nye gulvfliser og varmekabler.
Sluk, røropplegg, og forøvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert ikke tilfredsstillende.

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av dusjsonen og på gulvet for øvrig, dette medfører risiko for vannansamling.

Membran er ikke synlig i sluk og kan ikke konstateres.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det kun ca. 10 mm, som gir risiko for at overflatevann på badet kan renne ut av badet og medføre vannskader.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører høy risiko for lekkasjer.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område/liten del av enkelte fliser. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Kostnadsestimatet omfatter kun rehabilitering av gulv og sluk. Det anbefales på generelt grunnlag å rehabilitere hele badet samtidig. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Veggene bærer preg av alder, slitasje og ufagmessig utførelse. Det er store nivåforskjeller på fliser, ujevne og mindre pene fuger, riss- og sprekkdannelser i fuger og noe misfarging i fuger. I dusjsone er det to sprekte fuger, som er ufagmessig fuget.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører høy risiko for lekkasjer.

Det er funnet bom bak flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt og på store deler av flisene. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Kostnadsestimatet omfatter kun rehabilitering av veggene. Det anbefales på generelt grunnlag å rehabilitere hele badet samtidig. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-150 000,-

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rennemo, Jonas	9578-5995-4-573759	2025-08-21 11:46:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0495/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 162C, 0461 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jonas Rennemo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mars 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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2347215
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet vifte i taket på badet.

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.?
Nei

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Det er noen sprekker i fugene på badet og fugene er slitt. Det er også sprekk i noen fliser.

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?
Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra da jeg kjøpte leiligheten i 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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0495/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rennemo, Jonas	**2025-08-21**

Identifikasjon

bankID Rennemo, Jonas

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0495/25 . Vår ref.: 2798-1-10 Dato: 19.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Marimo Borettslag
Organisasjonsnr:	954906280
Andelseier:	Rennemo, Jonas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Maridalsveien 162 C, 0461 OSLO
Andelsnummer:	10
Gnr.	221
Bnr.	164
Borettsinnskudd:	Kr. 61 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88794002.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Forkjøp: medlemmer i USBL har forkjøpsrett etter borettslagets andelseiere, se vedtektene. Mail sendes eierskifte@usbl.no og marimo@styrerommet.no med kopi til styreleder hvestvik@hotmail.com og kopi til eierskifte@obos.no . Gebyr påløper fra USBL. Styret behandler godkjenning av ny eier . Megler må sende søknad til styret vedr. godkjennelse. Når denne er klar sendes eierskiftemelding til forretningsfører eierskifte@obos.no. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til borettslaget via tidligere forretningsfører USBL. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Gateparkering(beboerparkering) Borettslaget har 4 lån i Handelsbanken, hvorav 2 med IN.Tidligere sikringsordning via USBL, det er etablert Garantert Betaling av Felleskostnader (GBF) i OBOS Det er felles oppvarming av varmt vann, ingen avregning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90537031181
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,49%
Restsaldo	818 766,00
Innfrielsesdato:	01.06.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90537031203
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,49%
Restsaldo	1 868 867,00
Innfrielsesdato:	01.10.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90537035381
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,49%
Restsaldo	225 152,00
Innfrielsesdato:	12.06.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90537069073
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,49%
Restsaldo	3 530 337,00
Innfrielsesdato:	30.09.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 4 989,33,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9053706907; IN lån 2 - Akonto renter	452,96	
Lån nr: 9053706907; IN lån 2 - Akonto avdrag	113,82	
Lån nr: 9053703120; IN lån 1 - Akonto renter	230,70	
Lån nr: 9053703120; IN lån 1 - Akonto avdrag	699,85	
Lån 3	83,00	
Felleskostnader	3 409,00	

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:	2 391,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 249,-
Annen formue:	102 962,-
Gjeld:	160 170,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537031181
Restsaldo:	18 428,31
Kapitalkostnader:	536,01

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537031203
Restsaldo:	48 983,66
Kapitalkostnader:	2 773,51

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537035381
Restsaldo:	5 077,16
Kapitalkostnader:	314,69

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537069073
Restsaldo:	82 137,98
Kapitalkostnader:	1 667,94

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 154 627,11,-, 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 Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hanna Vestvik, e-post: marimo@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
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.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr

Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2798
MARIMO BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MARIMO BORETTSLAG

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:
4. juni 2025 kl. 17:00, Maridalsveien 162 D, hos styreleder i 3 etasje, alternativt i bakgården.

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 møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitne til signering av protokollen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Sak 1 fra styret: Revisjon av vedtekter: Punkt 5 Vedlikehold. Presisering av andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar, hovedsikring.

Med vennlig hilsen,
Styret i MARIMO BORETTSLAG

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.

Styret foreslår at forvaltningskonsulent Alxander Aalvik velges. Det gir styret rom og mulighet til besvarelser av spørsmål som kommer underveis.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslår å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 3

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 4

Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitne til signering av protokollen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, det foreslår at møteleder har ansvar for føring av årsmøteprotokollen.

I tillegg er det valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Niclas Østergaard (leilighet 5) og Marte Sunniva Strømmen Weltzin (leilighet 3) som eiere til å signere protokollen.

Det foreslår at møteleder har ansvar for årsmøteprotokollen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Aavik foreslått. Som protokollvitner er Niclas Østergaard (leilighet 5) og Marte Sunniva Strømmen Weltzin (leilighet 3) foreslått som eiere til å signere protokollen.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat - med med overskudd 1 036 574,- overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd på kr 1 036 574 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2798 Årsrapport til styrerommet.no endelig 2024 .pdf
2. 2798 signer regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Samtlige i styret står på valg i 2025. Alle har sagt seg villig til gjenvalg.

Det gjelder:

- Hanna Vestvik - som styreleder, andelsnr 6
- Signe Helland Nyberg - som styremedlem, andelsnr 5
- Audun Birting Vangen - som styremedlem, andelsnr 3

I tillegg ønsker Håvard Heggen, som bor i Maridalsveiene 162 C å stille som styremedlem.

Når det gjelder varamedlemmer i styret velges disse for et år av gangen. Det er derfor behov for valg av 2 varamedlemmer til styret i Marimo borettslag.

Både Hanne Stock Sunde, andelsnr 7 og Katrine Rasmussen andelsnr 38 tok gjenvalg i fjor. De har begge sagt seg villig til å stille på gjenvalg. Om det er andre fra generalforsamlingen som ønsker å stille som vara - kan dette forslås i årsmøtet

Innstilling

Det er opp til generalforsamlingen å avgjøre styresammensetning. Basert på de kandidater som foreligger vil gjenvalg av styre sikre kontinuitet i styrearbeidet. Samtidig er det behov for nye medlemmer som kan sikre kontinuitet i styresammensetning fremover. Selv om styret har sagt seg villig til gjenvalg - har Audun ønsket å gå ut av styret, og heller stille som varamedlem.

Uavhengig av sammensetning er styret innstilt på å fortsette arbeidet med å holde borettslaget i god stand, prioritere vedlikehold, og sørge for rammer som øker trivselen i borettslaget.

Når det gjelder varamedlemmer er det opp til generalforsamlingen å velge varamedlemmer. Hanne Stock Sune og Katrine Gade Rasmusen har sagt seg villig til gjenvalg. Om det er andre fra generalforsamlingen som ønsker å stille - gi gjerne tilbakemelding i selve møtet.

Roller og kandidater

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

- Hanna Vestvik

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

- Audun Birting Vangen
- Håvard Heggen
- Signe Helland Nyberg

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

- Audun Birting Vangen
- Hanne Stock Sunde
- Katrine Gade Rasmussen

Sak 8

Sak 1 fra styret: Revisjon av vedtekter: Punkt 5 Vedlikehold. Presisering av andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar, hovedsikring.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har begrenset strømkapasitet, som skal fordeles rettferdig mellom andelene. Det fremkommer ikke tydelig i vedtektene våre at økning av hovedsikring er søknadspliktig til styret. Det foreslås derfor å legge til tekst i vedtekter som presiserer dette.

Ref. informasjon sendt til beboere 18.04.25, er strømmen urettferdig fordelt mellom andelene. Styret har vært i kontakt med jurist for bistand til opprydding av situasjonen. I første omgang anbefaler juristen å presisere i vedtektene at økning av hovedsikring er søknadspliktig til styret. Dette fordi stigeledning er fellesareal og borettslagets vedlikeholdsansvar, og mengden strøm som tas fra denne dermed er søknadspliktig.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det gjøres en presisering av vedtekter angående vedlikehold. Under punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, punkt (2) legges det til tekst: Ved eventuell oppjustering av hovedsikring kreves søknad til styret, da dette påvirker strømkapasiteten til hele borettslaget.

Forslag til vedtak

Under punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, punkt (2) legges det til tekst: Ved eventuell oppjustering av hovedsikring kreves søknad til styret, da dette påvirker strømkapasiteten til hele borettslaget.

Styrets årsrapport

Styret har utarbeidet en årsrapport for 2024 med informasjon knyttet til Marimo borettslag. Det anbefales å lese gjennom denne i forkant av generalforsamlingen. Spørsmål knyttet til årsmeldingen kan stilles til styret i møtet.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanna Vestvik	Maridalsveien 162 D
Styremedlem	Signe Helland Nyberg	Maridalsveien 162 D
Styremedlem	Audun Birting Vangen	Maridalsveien 162 D
Varamedlem	Katrine Gade Rasmussen	Mogata 24 A
Varamedlem	Hanne Stock Sunde	Maridalsveien 162 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Marimo Borettslag
Borettslaget består av 37 andelsleiligheter, og 3 næringslokaler.

Marimo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954906280, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Mogata 24 A
Mogata 24 B
Maridalsveien 162 D
Maridalsveien 162 C

Gårds- og bruksnummer:
221 164 176

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Marimo Borettslag 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 EY AS.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88794002. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til

forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styrets arbeid
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.
Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall, 15. mars og 15. september på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.
Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang - 15. mars og 15. september. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.
I tillegg til beløp som skal betales inn, vil andelseier bli belastet et gebyr ved innbetaling. Det har tidligere ligget på ca. 18.600 per innbetaling. Dersom andelseiere ønsker å nedbetale fellesgjeld anbefales det å ta kontakt med OBOS i god tid før terminforfall, rundt 1.februar og 1.august.

Økonomi
I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 1 036 574**.** Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) utgjør ved utløp av året kr **4 728 477**

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Ellers vises det til noter, samt kommentarer under regnskapsbehandling og på den digitale generalforsamlingen.

Styret foreslår at årets overskudd på kr 1 036 574,- overføres til egenkapital.
Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har, er medtatt i det fremlagte årsregnskap. Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentar knyttet til økonomi
Styret har tre næringslokaler som leies ut på langsiktige kontrakter. Dette gir følgende regnestykke til leieinntekter per år:

- Sagene Flowers kr 22 149 kr pr mnd og kr 265 788 pr år
- Hege Frisør kr 6 645 kr pr mnd og kr 79 740 pr år
- Sushi House kr 10 438 kr pr mnd og kr 125 256 pr år
- **Totalt kr 39 232 pr mnd og 470 784 kr pr år**

Overskuddet for 2024 blir på ca. 1 036 574, -. Deler av beløpet kan benyttes til vedlikehold og utbedring av boligmassen i borettslaget, samt avsetning til fremtidig vedlikehold. Basert på siste års erfaring med vedlikehold og utbedring for en boligmasse som ble bygget i perioden 1892-1911, må det regnes med vedlikehold i årene fremover. Til nå har det vært gjort ved en kombinasjon av opptak av lån og ved utbedringer som er tatt over driftsbudsjettet.

Borettslagets viktigste inntektskilder er husleie fra andelseiere og leie fra næringslokalene. Her gjøres det årlige husleieøkning gjennom indeksregulering av husleie for næringslokaler, og vurdering av husleieøkning for andelseiere.

Styret utviser varsomhet da prosentandel utleie til næringseiendom i forhold til andelseiere ikke bør overstige 16 % av total inntekt. Nå er totalarealet som vi leier ut til næringseiendom under grensen i forhold til tillatt areal utleie uten beskatning. Totalvurderingen har derfor gitt oss inntekter som ikke beskattes. Dette gjennom søknad til likningsmyndigheter. Styret gjør for ordens skyld oppmerksom på at dette kan endre seg

Når det gjelder likviditetsoversikt, bistår OBOS i utarbeidelse av disse. Dette for å sikre at borettslaget til enhver tid har omløpsmidler til betaling av faste kostnader og nødvendig vedlikehold. Likviditetsoversikten i det årsmeldingen distribueres til andelseierne, viser en god likviditet. Det er likevel fokus på god kostnadskontroll.

I perioden er det ikke utbetalt godtgjørelse til styret, utover ordinært styrehonorar.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 10 styremøter, og behandlet ca. 45 ulike saker. Det har vært foretatt følgende befaringer/møter:

- Befaring av fellesområder; kjeller, loft i forbindelse med HMS; brannsikring og tilgang til fellesområder
- Befaring i forbindelse med testing av nye lamper for bedre lyssetting i oppganger
- Befaring kjellere i forbindelse med rydding og øke lysmengde
- Befaring i forbindelse med branninspeksjon utført av Oslo Brannvesen
- Befaringer i forbindelse med vannlekkasje i oppgang D fra takterrasse i oppgang C, og innvendig tak i loftsleilighet i oppgang A
- Befaring i forbindelse med ønske om montering av ny vedovn
- Befaring i forbindelse med vedlikehold og utbedring av videoovervåkingsutstyr
- Befaring i forbindelse med bakgård og dialog med naboeiendom angående trær som grenser i gjerdet til vår eiendom og frisering av lønn som vender mot Maridalsveien 164
- Befaring av fasade gateplan for Mogata 24 og Maridalsveien 162 for utbedring av nedre deler av fasadene, samt husvask

Vedlikeholdstiltak; besluttede og planlagte

Borettslagets boligmasse ble bygget i perioden 1897 – 1914. Dette er boligmasse som krever fortløpende vedlikehold, noe de siste årenes vedlikeholdskostnader og poster vitner om. Noe vedlikehold har vært planlagt – men har stått i bero grunnet dialog og avklaringer rundt kapasitet og kontrakt. Som følge av dette er det noe forsinkelser i utbedring av tiltak som er besluttet fra styrets side. Styret vil derfor søke å få gjennomført de tiltak besluttet i løpet av neste periode - høst 2025/vår 2026.

Følgende tiltak er gjennomført eller er under gjennomføring:

- Skifte av låsesylindere i alle oppgangsdører og portdører – grunnet slitasje
- Utbedre piper (ikke pipeløp) – montering av pipehatter og blekkbeslag. Er igangsatt for pipe i oppgang A. Arbeidet vil fortsette for resterende piper i borettslaget, både fyringspiper og ventilasjonspiper
- Befaring alle balkonger

Tiltak som styret vil ha fokus på skal utbedres i perioden høsten 2025/vår 2026

- Utbedring av fasade Mogata 24 og Maridalsveien 162 ned mot grunnen.
- Utbedring/rehabilitering av brannvarslingsanlegg for hele borettslaget
- Utbedring av tiltak basert på rapport fra Oslo Brannvesen
- Utbedre gelendre i oppganger
- Utbedre barnevognskur i bakgården

Tiltak som beregnes gjennomført perioden 2027 - 2035

- Skifte av tak for Maridalsveien 162 og Mogata 24.
  - Det er gjennomført vedlikehold av taket for å øke levetiden, men utskifting av taket bør gjennomføres i løpet av de neste 8-10 årene.
- Utskifting avløpsstammer kjøkken
  - Ble besluttet skal gjennomføres i generalforsamling 2017. Gjort omprioriteringer her, ref. ekstraordinær generalforsamling november 2019 for å få byttet vinduene i borettslaget. Dette prosjektet er derfor utsatt inntil videre.
- Skifte av avløpsrør/soilrør for borettslaget
  - En stor kostnad, finansiering må gjøres gjennom låneopptak. Her vil styret foreta en ny vurdering når det blir aktuelt, da det er teknologi som muliggjøre en billigere utbedring av avløpsrør/soilrør. Det går i korthet ut på å istedenfor å bytte soilrør, så trer man en strømpe gjennom alle soilrør. Dette vil kunne bidra til å tette og forsterke dårlige rør, uten å måtte gjøre store inngrep i boligmasse og bad
- Skifte av hovedledning vannrør fra gata inn til bygg
  - Styret er blitt anbefalt å skifte inntaksrør vann fra hovedledning inn til borettslaget. Det anbefales at dette gjøres i forbindelse med utskifting av vannrør i gata. Det sparer borettslaget tid og penger. Det er innhentet budsjettpris fra VVS, som har hatt dialog med Oslo Vann og avløp.
  - Er besluttet at skal gjennomføres. Må gjøre en vurdering på når, da det kommer økte kostnader til stengning og graving i Maridalsveien utenfor borettslaget som da må dekkes av borettslaget selv. Et forsiktig anslag er ca. 1 million i tillegg for graving og tilgang til hovedledning for skifte av rør fra borettslag til hovedledning.
    - Dette tiltaket må sees i sammenheng med eventuell utbedring av rør i gata ved Oslo kommune, da kostnadene ved dette tiltaket blir stort dersom borettslaget skal ta hele kostnaden alene

I tillegg vil annet nødvendig vedlikehold bli vurdert og foretatt fortløpende.

Vaktmestertjenesten

Borettslaget benytter Bygårdsservice AS som vaktmester og trappevask. Styret har fortløpende dialog med vaktmester når det gjelder ulike små oppgaver som må gjennomføres i borettslaget. Det gjelder;

- Snømåking og plenklipping
- Vask av trapper i alle oppganger
- Reparasjon av dører
- Feiing og spyling av portrom og bakgårder
- Gjennomgang av fellesarealer for å sikre fri ferdsel
- Andre småjobber

Det er satt opp vaskelister i alle oppganger for informasjon om når trapper vaskes.

Årlig service av brannvarslingsanlegg
Det er gjennomført service av brannsvarlingsanlegget. Sensorer i fellesarealer og leiligheter er sjekket.

De av dere som har planlagt oppussing bes være varsom med sensorene. De må ikke kobles ned, da sensorene er seriekoblet. Ta kontakt med styret om man er usikker, slik at sensor kobles ned forskriftsmessig uten at anlegget berøres.
Dersom alarmen går, skal man som andelseier gjøre følgende:

- Gå ned til panel og sjekke hvilken leilighet det gjelder. Vet man at man selv har utløst den ved røyk eller tilsvarende, trykker man AVSTILL.
- Gå deretter opp og foreta en skikkelig utlufting i leiligheten
- Gå ned og trykk tilbakestill, til anlegget har vanlig status
- Dersom det er en annen leilighet, sjekk leiligheten opp, og finn status
- Er status ok, bruk samme prosedyre som overfor; trykk AVSTILL en gang, vent, trykk deretter TILBAKESTILL en gang
- Adresseliste for anlegget er hengt under hvert panel i første etasje i hver oppgang slik at det skal være enklere å finne ut av hvilke leiligheter varselet på panelet gjelder.

Tilsyn fra Oslo Brannvern
Det ble gjennomført tilsyn i borettslaget i oktober i 2024. Dette for å kontrollere at brannsikkerheten i borettslaget er ivaretatt, og i samsvar med kravene i brann- og eksplosjonsvernlovgivningen. Følgende tiltak må gjøres:

- Skifte dører til kjeller fra B30 til B60 grunnet nye forskrifter
- Tette dører til loft i oppgang D
- Alle brannslokkingsapparater i fellesområder må skiltes
- Gjennomgang EL-anlegg (IK-el etter NEK 405) og rette feil
- Fjerne rot, sko, møbler, hyller og annet i alle trapperom
- Utbedre kjellertak slik at de oppfyller brannmotstand på minst A60
- Utbedre brannskille mellom loft og leiligheter
- Montere ledelys/bytte ut eksisterende lys med armaturer med etterlys-funksjonalitet i kjeller, trapperom og næringslokaler
- Få gjennomført service på to brannluker med fjernbetjening
- Bytte/utbedre brannvarslingsanlegg
- Andelseier i oppgang C – får i ansvar å tette terskel til inngangsdør
- Utbedre taket i næringslokalet Sagene Flower slik art det har brannmotstand minimum A60
- Merke rømningsvei for Sagene Flower

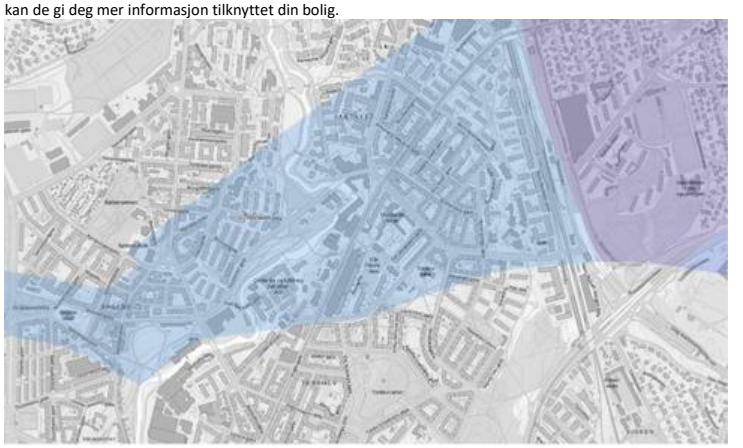
Det pågår estimerings-arbeide og innhenting av priser for utbedring av alle feil og mangler. Dette gjenspeiles også i posten for drift og vedlikehold. Hele kostnaden planlegges å tas over driftsbudsjettet for 2025.

Pågående arbeide med reservevannforsyning i Oslo for å gi Oslo rent drikkevann
Det pågår arbeide med bygging av tunnel fra Alnabru til Huseby som endel av arbeidet med å gi Oslo rent drikkevann. Denne våren vil arbeidet med tunnelen pågå under deler av Bydel Sagene.
I Bydel Sagene går tunnelen 50 til 100 meter under bakken. Mange av bygningene står på fjell, noe som kan forsterke lyden.
Hvordan merker naboer tunnelboremaskinen?
De som bor rett over eller i nærheten av tunnelen, vil kunne høre en durelyd som bakgrunnsstøy.
Noen vil høre den i noen dager, mens andre vil kunne høre den i to, tre, eller maksimalt fire uker.

Maskinen lager ingen rystelser. Lyden er ikke høy, men fordi den kan høres flere timer av gangen, om dagen og om natten, vil den kunne være forstyrrende for noen. Hvor høy lyden er vil variere etter hvor dypt maskinen borer, hvilken etasje du bor i og om bygningen står på fjell eller løsmasser.
Hvem kommer til å høre tunnelboremaskinen og når?

Tunnelboremaskinen har nå passert Akerselva ved Treschow bro og beveger seg nedover mot sagene kirke. Dette basert på informasjon mottatt fra Oslo kommune per 5.mai 2025.

Fordi vanntunneler er kritisk infrastruktur som må beskyttes, kan de ikke vise nøyaktig hvor maskinen skal gå og hvor maskinen vil høres mest. Selv om området markert på kartet er stort, vil selve tunnelen være kun 7 meter bred. Jo lenger unna tunnelen ditt hus ligger, jo mindre sannsynlig er det at du vil høre den. Kontakter du Oslo Kommune/vannforsyning direkte, gjerne på telefon, kan de gi deg mer informasjon tilknyttet din bolig.



Kartet viser en del av prosjektets planområde. Selve tunnelen blir 7 meter i diameter et sted i dette området.

Mer informasjon om prosjekt Ny vannforsyning Oslo og tunnelboremaskiner finner du på denne nettsiden: oslo.kommune.no/vannforsyning-oslo.
Har du spørsmål, kontakt Oslo Kommune gjerne på telefon 23 44 00 44. Du kan også skrive til de på e-post til nabo@vav.oslo.kommune.no.

Vurdering av renter på lån for borettslaget/forsikringsordninger
Styret vil be OBOS gjøre en vurdering av lånerenten for de lån som borettslaget har per nå. Det for å sikre konkurransedyktige vilkår. Dette gjøres årlig for å sikre at borettslaget har konkurransedyktige vilkår på rente på lånene. Renten for de fire IN-lån vi har i dag har en rente på 6,7 %. Lånene har borettslaget i Svenska Handelsbanken AB.

Bestilling av nøkler
Andelseier kan bestille nøkler til port og oppgang via styret. Styret trenger da informasjon om hvilken oppgang det gjelder, samt navn og mobil. Denne bestillingen sendes da til Hemer Lås i Tåsenveien 28.

Straks nøklene er ferdige vil andelseier motta en SMS med beskjed om henting. Systemnøkler til port og oppgang betales ved henting. Nøkler til leilighet har den enkelte andelseier ansvar for.

Bredbånd og TV
Global Connect/HomeNet er leverandør av fiber og bredbånd til borettslaget. Bredbåndsutgifter inngår i felleskostnader. Noen av dere får disse kostnader dekket via jobben. Dersom dere trenger bekreftelse på dette, kan dere ta kontakt med styret eller OBOS for å få dette dokumentert. Per 1.juni er kostnaden for den enkelte andelseier kr 249,- per måned.

TV-kanaler og tilgang må ordnes av den enkelte selv. Dette inngår ikke lengre i husleien til borettslaget.

Dyre- og hundehold i borettslaget
I tillegg til mennesker har vi også dyr i borettslaget – vi har/har hatt hunder i borettslaget og har katter. Det skal søkes/informeres om hundehold, og det er regler for lufting i bakgården. Da bakgården er liten, skal den IKKE benyttes til lufting av hunder. Lufting må skje på andre områder utenfor borettslaget. Hunden skal holdes i bånd på vei ut og inn fra borettslaget, dette av hensyn til andre andelseiere i borettslaget. Spørsmål knyttet til hundehold tas med styret.

Andelseiere plikter å sjekke om det er beboere i oppgangen som er allergisk overfor hunder før man går til anskaffelse av disse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er andelseiere/beboere som er særlig allergiske og kan fremvise legeerklæring på dette, så kan det medføre at hundehold ikke godkjennes.

Rydding av fellesarealer
Vaktmester har fått mandat til enhver tid å fjerne gjenstander som måtte stå i fellesarealer. Beboere bes benytte gjenvinningsstasjoner som Oslo kommune tilbyr. Hver vår og høst er det dugnad og det henstilles til beboere om å rydde boder og fellesarealer. Møbler og annet som står i fellesarealer kastes. Det henstilles likevel til beboere om ikke å bruke dette som avfallsplass, men fjerne avfall på egen hånd. Setter du igjen søppel i fellesarealer må alle beboere betale for å få dette fjernet, da dette ikke dekkes av ordinære fellesutgifter. Dette gjelder også sko og annet som lagres utenfor dør til leilighetene. Dette er ikke ekstra garderobeplass, men en del av fellesarealet.

Også juletrær skal fjernes av den enkelte andelseier. Her har Oslo kommune gode ordninger for oppsamlingsplasser for henting av juletrær. For nærmere informasjon kan dere sjekke disse sidene i slutten av desember: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/nar-hentes-avfallet/henting-av-juletrar/

Kildesortering
Påminnelse; det er kildesortering i Oslo, og dette gjelder også for alle andelseiere i borettslaget. Styret ber alle beboere være nøye med sorteringen. Kildesortering er viktig for miljøet og for borettslaget. Det henstilles til alle i borettslaget om å følge de regler for sortering av søppel som følger av kildehåndtering.

Større pappkartonger og emballasje må brettes veldig godt sammen. Store mengder papp, f.eks. i forbindelse med oppussing, skal leveres til gjenvinningsstasjon.

Balkonger
Alle andelseiere med balkonger bes følge reglene for vedlikehold av balkonger. Reglene står nedfelt i husordensreglene og vedtektene. Husk at gulvene bør oljes hvert annet år som et minimum. Se hovedpunkt 5, underpunkt 8 i vedtektene. Det er andelseiers ansvar å sikre nødvendig vedlikehold av balkongene.

Loftsvinduer
Alle andelseiere med loftsvinduer bes følge reglene for vedlikehold av vinduer. Reglene står nedfelt i husordensregler og vedtekter. Her vil styret også gjennomføre befaringer for å sikre at nødvendig vedlikehold gjennomføres. Her vil det bli gjennomført befaring for å sikre at vinduer vedlikeholdes av andelseier i henhold til husordensregler og vedtekter

Grøntanlegg
I forbindelse med dugnad vil det bli gjennomført nødvendig vedlikehold av plen og blomsterbed, det vil også bli planting av blomster i nye blomsterkasser. I tillegg settes det ut møbler og grill slik at andelseiere kan bruke bakgården. Dette gjøres årlig i forbindelse med vårdugnad.

Skadedyr
Når det gjelder skadedyr har styret gjort tiltak.
Det er satt ut 5 rottefeller (spisestasjoner, disse er ikke farlig for hunder, katter og barn) i tillegg til å mure rundt rør nede i de 2 kumlokkene i bakgården som rottene bruker til å komme seg opp fra rørsystemet nede i bakken. Borettslaget har avtale med skadedyrselskap som sjekker fellene jevnlig.

Dugnad
Det er utført 2 dugnader i løpet av perioden, en høstdugnad og en sommerdugnad. Det er ønskelig at så mange som mulig av beboerne deltar på dugnadene, det er en fin måte å bli kjent på og kostnadsbesparende for borettslaget. Sommerdugnaden blir benyttet til beplanting og rydding i fellesarealer, høstdugnaden ble benyttet til rydding i fellesarealer. Det er godt oppmøte til begge dugnader – det er engasjerte og fine andelseiere i borettslaget.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo. All utleie skal søkes om -selv om det gjelder deler av boligen.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig

HMS
Det gjennomføres en rekke tiltak for å ivareta helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. Grunnet sikkerhet, fare for lekkasje og annet – er det dessverre ikke anledning til å bruke frysere og kjøleskap i boder.
Styret gjennomfører også kontroll via Norsk Brannvern for alle leiligheter og i fellesarealer. Dette for å sikre at det er tilstrekkelige brannsensorer i leilighetene og at brannslokkingsapparatene er ok.
Styret gjennomfører befaringer når det er nødvendig med tanke på det elektriske og rør i borettslag.

Vi håper at selskapet fortsatt kan styres med samme entusiasme som før. Til dette trengs imidlertid stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men hyggelig og lærerikt er det.

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2024 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 374 000 til større vedlikehold som omfatter brannvarslingsanlegg, fasade Mogata 24, utbedring med pipehatter på alle piper, samt tiltak som følge av tilsyn fra Oslo Brannvesen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Styret har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 9,5 % for renovasjon, vann- og avløp og for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. Dette da vi ser at fjorårets kostnader oversteg budsjettert kostnad.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg på et stabilt nivå i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024. Styret har likevel valgt å øke denne kostnadsposten med 30 %, da fjorårets faktiske kostnader oversteg budsjettert kostnad.

Forsikring
Styret har økt budsjettert kostnad for bygningene med 19 % for 2025.

Lån
Marimo Borettslag har lån i Svenska Handelsbanken AB
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.
Budsjettet er basert på økning av felleskostnader for året 2025 for andelseiere med 10 %. Merk at 10 % gjelder kun den delen av husleien som benyttes til drift. Lånedelen av husleien berøres ikke av husleieøkningen. For næringslokalene har vi benyttet konsumprisindeksen for næringslokaler for økning av husleien fra januar 2025. Ellers vises det til de enkelte tall i budsjettet.

Reversjonsberetning er vedlagt årsregnskapet.

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.		**4 233 525**	**3 647 496**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		675 358	1 080 647
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-390 018	-494 618
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**285 340**	**586 029**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 518 865**	**4 233 525**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 728 477	4 442 952
Kortsiktig gjeld		-209 612	-209 427
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 518 865**	**4 233 525**

Transaksjon 09222115557546892229 Signert AA, HV, SHN, ABV

MARIMO BORETTSLAG
ORG.NR. 954 906 280, KUNDENR. 2798

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		718 480	750 324	696 948	696 948
Innkrevde felleskostnader	2	2 237 836	2 210 979	2 236 052	2 380 052
Andre inntekter	3	105	7 701	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 956 421**	**2 969 004**	**2 933 000**	**3 077 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 703	-11 703	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-83 000	-83 000	-83 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-35 258	-43 785	-45 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-85 450	-81 263	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-14 361	-36 188	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-505 259	-201 213	-915 000	-2 374 000
Forsikringer		-179 571	-160 260	-181 000	-216 000
Kommunale avgifter	9	-533 275	-434 242	-475 500	-520 000
Energi/fyring		-137 265	-144 514	-115 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 444	-138 066	-140 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-196 261	-226 851	-157 000	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 919 847**	**-1 561 085**	**-2 250 500**	**-3 794 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN		**1 036 574**	**1 407 919**	**682 500**	**-717 500**
DRIFTSRESULTAT		**1 036 574**	**1 407 919**	**682 500**	**-717 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	106 123	84 174	0	0
Finanskostnader	12	-467 339	-411 446	0	-444 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-361 216**	**-327 272**	**0**	**-444 000**
ÅRSRESULTAT		**675 358**	**1 080 647**	**682 500**	**-1 161 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		675 358	1 080 647		

Transaksjon 09222115557546892229 Signert AA, HV, SHN, ABV

MARIMO BORETTSLAG
ORG.NR. 954 906 280, KUNDENR. 2798

Hanna Vestvik Audun Birting Vangen Signe Helland Nyberg

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 327 083	6 327 083
Tomt		1 388 872	1 388 872
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 715 955**	**7 715 955**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 449	14 954
Forskuddsbetalte kostnader		152 171	143 424
Andre kortsiktige fordringer	14	1 668	4 223
Driftskonto OBOS-banken		2 397 962	2 205 127
Sparekonto OBOS-banken		2 150 227	2 075 224
SUM OMLØPSMIDLER		**4 728 477**	**4 442 952**
SUM EIENDELER		**12 444 432**	**12 158 907**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	15	2 650 910	1 975 552
SUM EGENKAPITAL		**2 654 510**	**1 979 152**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 664 311	7 054 329
Borettsinnskudd	17	2 916 000	2 916 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 580 311**	**9 970 329**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 816
Leverandørgjeld		86 583	70 406
Påløpte renter		51 925	54 958
Påløpte avdrag		71 088	79 231
Annen kortsiktig gjeld	18	15	15
SUM KORTSIKTIG GJELD		**209 612**	**209 427**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 444 432**	**12 158 907**
Pantstillelse	19	16 417 353	16 417 353
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2025
Styret i Marimo Borettslag

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdifallet 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.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 650 876
Lokaler	470 784
Eiendomsskatt 1. kvartal	1 612
Lånekostnad, lån 1	70 392
Lånekostnad, lån 2	44 172
Kapitalkostnader IN-lån 1	424 968
Kapitalkostnader IN-lån 2	290 358
Reg.kapitalkostnader IN-lån 1	1 157
Reg.kapitalkostnader IN-lån 2	1 997
Overført til kapitalkostnader	-718 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 237 836**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Andre inntekter	105
SUM ANDRE INNTEKTER	**105**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 703
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 703**

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 83 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 258.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 361**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 434
Drift/vedlikehold VVS	-56 264
Drift/vedlikehold elektro	-319 004
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 944
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 043
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-505 259**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-12 369
Vann- og avløpsavgift	-228 800
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-281 226
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-533 275**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-24 633
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 715
Vaktmestertjenester	-119 385
Vakthold	-10 119
Andre fremmede tjenester	-21 044
Kontor- og datarekvisita	-1 344
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-11 100
Bank- og kortgebyr	-2 834
Tap på fordringer,	-32
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-196 261**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 543
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 003
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 100
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	477
SUM FINANSINNTEKTER	**106 123**

Transaksjon 09222115557546892229 Signert AA, HV, SHN, ABV

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 1	-58 246
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 2	-18 111
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, IN-lån 1	-147 494
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, IN-lån 2	-241 437
Andre rentekostnader	-2 051
SUM FINANSKOSTNADER	**-467 339**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	7 715 955
Tomt skilt ut regnskapsmessig i 2021	-1 388 872
SUM BYGNINGER	**6 327 083**

Tomten er eiet.
Gnr.221/bnr.164 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	1 668
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 668**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 344 949
Egenkapital fra IN tidligere år	642 635
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-336 674
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**2 650 910**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken, lån 1
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,74 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	424 358	
Nedbetalt i år	27 788	
		-847 854

Handelsbanken, lån 2
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Transaksjon 09222115557546892229 Signert AA, HV, SHN, ABV

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,74 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2014	-593 000	
Nedbetalt tidligere	316 487	
Nedbetalt i år	32 681	
		-243 832
Handelsbanken, IN-lån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,74 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig, 2013	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 189 792	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	278 631	
Nedbetalt tidligere, IN	515 970	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 015 607

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Handelsbanken, IN-lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,74 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	265 399	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	50 918	
Nedbetalt tidligere, IN	126 665	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-3 557 018

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-6 664 311**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-2 916 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 916 000**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-15
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15**

Transaksjon 09222115557546892229 Signert AA, HV, SHN, ABV

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 916 000
Pantelån	6 664 311
Beregnede IN-forpliktelser	305 951
TOTALT	**9 886 262**

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

Bygninger	6 327 083
Tomt	1 388 872
TOTALT	**7 715 955**

Transaksjon 09222115557546892229 Signert AA, HV, SHN, ABV

Resultatanalyse 2024
Marimo Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	718 480	696 948	-21 532	-3 %
Innkrevde felleskostnader	2 237 836	2 236 052	-1 784	0 %
Andre inntekter	105	0	-105	100 %
Sum driftsinntekter	**2 956 421**	**2 933 000**	**-23 421**	**-1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-11 703	-12 000	-297	2 %
Styrehonorar	-83 000	-83 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-35 258	-45 000	-9 742	22 %
Forretningsførerhonorar	-85 450	-87 000	-1 550	2 %
Konsulenthonorar	-14 361	-40 000	-25 639	64 %
Drift og vedlikehold	-505 259	-915 000	-409 741	45 %
Forsikringer	-179 571	-181 000	-1 429	1 %
Kommunale avgifter	-533 275	-475 500	57 775	-12 %
Energi/fyring	-137 265	-115 000	22 265	-19 %
TV-anlegg/bredbånd	-138 444	-140 000	-1 556	1 %
Andre driftskostnader	-196 261	-157 000	39 261	-25 %
Sum driftskostnader	**-1 919 847**	**-2 250 500**	**-330 653**	**15 %**
Driftsresultat før in/adm.avt	**1 036 574**	**682 500**	**-354 074**	**-52 %**
Driftsresultat	**1 036 574**	**682 500**	**-354 074**	**-52 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	106 123	0	-106 123	100 %
Finanskostnader	-467 339	0	467 339	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-361 216**	**0**	**361 216**	**100 %**
Årsresultat	**675 358**	**682 500**	**7 142**	**1 %**

Transaksjon 09222115557546892229 Signert AA, HV, SHN, ABV

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Marimo Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: U3ESD-3HJYQ-YTM44-SQECZ-0RF58-YX1EH

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 25. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: U3ESD-3HJYQ-YTM44-SQECZ-0RF58-YX1EH

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-25 17:42:52 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U3ESD-3HJYQ-YTM44-SQECZ-0RF58-YX1EH

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 2798 **Selskapsnavn:** MARIMO BORETTSLAG

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: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MARIMO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954906280
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 17:00, Maridalsveien 162 D, hos styreleder i 3 etasje, alternativt i bakgården.

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.

Styret foreslår at forvaltningskonsulent Alxander Aalvik velges. Det gir styret rom og mulighet til besvarelser av spørsmål som kommer underveis.

Forslag til vedtak:
Alexander Aalvik er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslår å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

3. 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.**

4. Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitne til signering av protokollen

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, det foreslår at møteleder har ansvar for føring av årsmøteprotokollen.

I tillegg er det valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Niclas Østergaard (leilighet 5) til å signere protokollen.

Det foreslår at møteleder har ansvar for årsmøteprotokollen.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Alexander Aavik foreslått. Som protokollvitner er Niclas Østergaard (leilighet 5) foreslått som eier til å signere protokollen.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat - med med overskudd 1 036 574,- overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd på kr 1 036 574 overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Samtlige i styret står på valg i 2025. Alle har sagt seg villig til gjenvalg.

Det gjelder:

- Hanna Vestvik - som styreleder, andelsnr 6
- Signe Helland Nyberg - som styremedlem, andelsnr 5
- Audun Birting Vangen - som styremedlem, andelsnr 3

I tillegg ønsker Håvard Heggen, som bor i Maridalsveiene 162 C å stille som styremedlem.

Når det gjelder varamedlemmer i styret velges disse for et år av gangen. Det er derfor behov for valg av 2 varamedlemmer til styret i Marimo borettslag.

Både Hanne Stock Sunde, andelsnr 7 og Katrine Rasmussen andelsnr 38 tok gjenvalg i fjor. De har begge sagt seg villig til å stille på gjenvalg. Om det er andre fra generalforsamlingen som ønsker å stille som vara - kan dette forslås i årsmøtet

Innstilling
Det er opp til generalforsamlingen å avgjøre styresammensetning. Basert på de kandidater som foreligger vil gjenvalg av styre sikre kontinuitet i styrearbeidet. Samtidig er det behov for nye medlemmer som kan sikre kontinuitet i styresammensetning fremover. Selv om styret har sagt seg villig til gjenvalg - har Audun ønsket å gå ut av styret, og heller stille som varamedlem.

Uavhengig av sammensetning er styret innstilt på å fortsette arbeidet med å holde borettslaget i god stand, prioritere vedlikehold, og sørge for rammer som øker trivselen i borettslaget.

Når det gjelder varamedlemmer er det opp til generalforsamlingen å velge varamedlemmer. Hanne Stock Sune og Katrine Gade Rasmusen har sagt seg villig til gjenvalg. Om det er andre fra generalforsamlingen som ønsker å stille - gi gjerne tilbakemelding i selve møtet.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Hanna Vestvik

Følgende stilte til valg:
Hanna Vestvik

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Håvard Heggen
Signe Helland Nyberg

Følgende stilte til valg:
Håvard Heggen
Signe Helland Nyberg
Audun Birting Vangen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Katrine Gade Rasmussen
Audun Birting Vangen

Følgende stilte til valg:
Katrine Gade Rasmussen
Hanne Stock Sunde
Audun Birting Vangen

8. Sak 1 fra styret: Revisjon av vedtekter: Punkt 5 Vedlikehold. Presisering av andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar, hovedsikring.

Borettslaget har begrenset strømkapasitet, som skal fordeles rettferdig mellom andelene. Det fremkommer ikke tydelig i vedtektene våre at økning av hovedsikring er søknadspliktig til styret. Det foreslås derfor å legge til tekst i vedtekter som presiserer dette.

Ref. informasjon sendt til beboere 18.04.25, er strømmen urettferdig fordelt mellom andelene. Styret har vært i kontakt med jurist for bistand til opprydding av situasjonen. I første omgang anbefaler juristen å presisere i vedtektene at økning av hovedsikring er søknadspliktig til styret. Dette fordi stigeledning er fellesareal og borettslagets vedlikeholdsansvar, og mengden strøm som tas fra denne dermed er søknadspliktig.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det gjøres en presisering av vedtekter angående vedlikehold. Under punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, punkt (2) legges det til tekst: Ved eventuell oppjustering av hovedsikring kreves søknad til styret, da dette påvirker strømkapasiteten til hele borettslaget.

Forslag til vedtak:
Under punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, punkt (2) legges det til tekst: Ved eventuell oppjustering av hovedsikring kreves søknad til styret, da dette påvirker strømkapasiteten til hele borettslaget.

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557549078306 Signert AA, NØ

Vedtekter

for

Marimo Borettslag org nr 954 906 280

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 23. august 1983 med senere endringer, og sist på ordinær generalforsamling 19. mai 2016. Sist endret 29.mars 2022

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikrings/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikehold og fornyelser skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte, slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til å sørge for fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran, med mindre andelseier kan dokumentere at det allerede er lagt forsvarlig membran.

Andelseier er rettslig ansvarlig for at arbeidet utføres av seriøse håndverkere med forsikring/ansvar, og kan bli erstatningspliktig hvis skader oppstår på bygningsmasse grunnet dårlig utført arbeid. Andelseier må ta kostnad hvis styret kaller ut rørlegger, elektriker og andre håndverkere, og der feil ligger hos den enkelte andelseier og ikke i felles infrastruktur.

Enkelte skader som sorterer under andelseiernes vedlikeholdsplikt kan dekkes gjennom borettslagets forsikring. I slike tilfeller skal borettslagets forsikring benyttes, og den berørte andelseier skal betale forsikringens egenandel.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Balkonger
Andelseier er ansvarlig for forsvarlig bruk i hht husordensregler, vedlikehold av tregulv og innvendig rekkverk samt evt. utskiftinger av tregulv. Balkongplate og rekkverk er korrosjonsbeskyttet. Det er forbudt å bryte korrosjonsbeskyttelse til balkongmateriellet ved sliping, boring eller lignende. Andelseier kan bli holdt ansvarlig for skader på balkong som skyldes manglende vedlikehold eller skade på korrosjonsbeskyttelse. Andelseier er pliktig til å holde avløp fra balkong åpent.

(9) Brannvarslingsanlegg
Det finnes brannmeldere i alle leiligheter og i fellesarealene. Disse er alle knyttet sammen til en brannsentral. Det er forbudt å utkoble/ta ned brannmeldere. Feilaktig behandling av melder kan føre til at hele anlegget settes ute av funksjon.

Midlertidig utkobling/nedtaking av meldere skal kun utføres av teknisk personell styret utpeker til å utføre slikt arbeid. Ved utkobling/nedtaking av brannmelder skal midlertidig brannvarsler installeres av andelseier.

(10) Vedlikehold av loftsvinduer
Den enkelte andelseier av loftsleiligheter skal vedlikeholde vinduene i henhold til beskrivelse i husordensreglene.

Eier av andelsnummer 0009 har det fulle ansvar for vedlikehold og utskifting av ett loftsvindu. Andelseier har også det fulle ansvar for skader som følge av manglende vedlikehold og utskifting av vinduet.

Eier av andel 0039 har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskiftning av fire loftsvinduer. Vinduene er angitt på vedlagte tegning som er en del av vedtektene. Andelseier har også det fulle ansvaret for skader som følge av manglende utskiftning og vedlikehold av vinduer. Andelseier har også ansvar for alle skader som måtte oppstå som følge av monteringen av vinduene. Ansvaret følger andelen ved overdragelse, og andelseier er pliktig til å opplyse om dette. Eier av andel 0039 har gitt sin tilslutning til denne vedtektsbestemmelse.

(11) Alle som ønsker å installere peis må ta kontakt med Plan- og bygg samt Feiervesen for å få avgjort hva som er fyringspiper. Når detter er avklart og andelseier har fått tilbakemelding fra Plan- og bygg samt Feiervesen at det er fyringspipe i leiligheten, må andelseier søke styret og kunne dokumentere at det brukes autorisert personelle.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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.

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 laget 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, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

(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, 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 20 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.

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

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

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

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

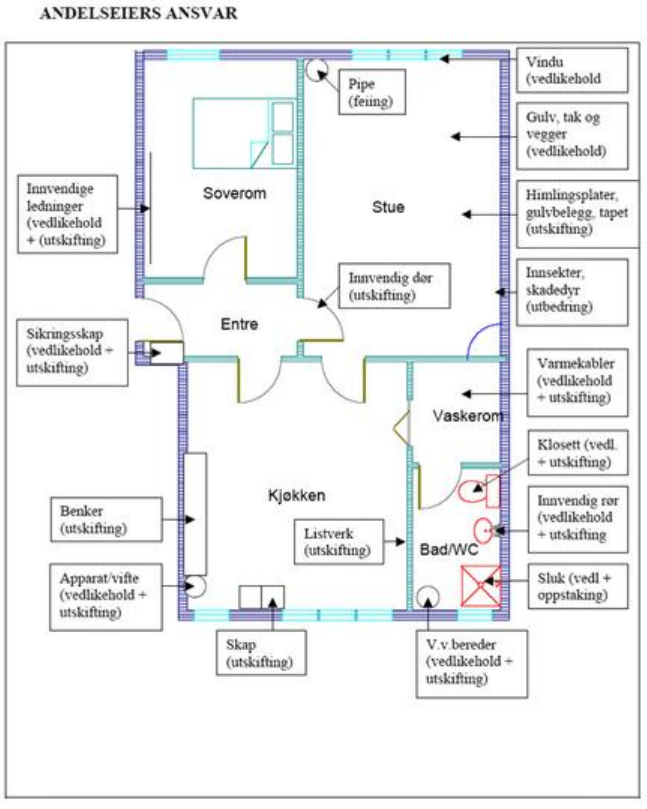
11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

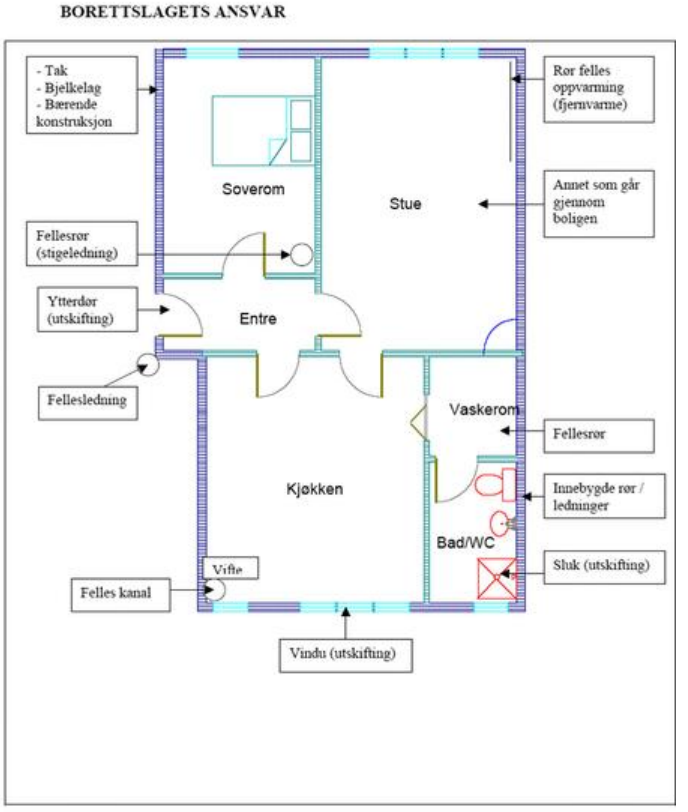
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

Plantegning som viser andelseiers ansvar når det gjelder vedlikehold



Borettslagets ansvar når det gjelder ansvar knyttet til vedlikehold.



HUSORDENSREGLER FOR MARIMO BORETTSLAG

(vedtatt på generalforsamlinger 14. mai 1986, 26. april 1989 og 23. april 1990, med endring av 11.4.96, 23.4.02, 6.3.08, 28.4.23 og 30.9.24)

Hver enkelt andelseier og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at alle i husstanden blir gjort kjent med dem.

Husordensreglene skal sikre ro, orden og hygge i hjemmet, og utgjør en del av husleiekontrakten.

Branninstruks av januar 2007 gjelder som en del av husordensreglene.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

a. Det er forbudt å sette fra seg ski, kjelker eller andre gjenstander i trapper, ganger og øvrige fellesarealer. Barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangene, men i barnevognskurene.

b. Sykler skal stå i sykkelstativene. Stativene er beregnet på sykler som er i bruk og ikke på slike som kan settes i kjellerbod eller eventuelt kastes.

c. All aktivitet i bakgården (fellesareal) må ta hensyn til privat og felles eiendom, jfr. § 7.2 i husleiekontrakten.

d. Hagemøbler som flyttes på skal settes tilbake på vanlig plass etter bruk.

e. Vern om planter og beplantning. Flaggstenger, markiser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

f. Antenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg må også godkjennes av styret. Styret kan fjerne ulovlig oppsatte antenner, uten ansvar, og på vedkommende antenne-eiers bekostning, jfr. husleiekontraktens § 10.2. Dette gjelder alle typer antenner.

g. Det er ikke tillatt å mate fuglene ut fra vinduene eller i bakgården. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

h. La aldri barn være alene på loft eller i kjeller.

2. RO I LEILIGHETENE

a. Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Såkalt "hørbar støy" (boring, sliping o.l.) kan foregå i tiden 08.00 - 19.00 på hverdager om det et par dager i forveien blir satt opp nabovarsel i de berørte oppgangene.

3. MUSIKKUNDERVISNING

a. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret og med samtykke fra naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00.

4. AVFALL

a. Avfall skal kildesorteres. Papir skilles ut i papircontainer, øvrig husholdningsavfall i søppelcontainere. Papircontainerne har begrenset kapasitet, og skal primært benyttes til papir. Ta hensyn til dette hvis du har mye pappemballasje!

b. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor container. Hverken i bakgården, portrom, trappeoppganger, fellesarealer på loft eller i kjeller. Dette gjelder selv om containeren er full. Beboere er selv ansvarlig å fjerne alt avfall utover vanlig husholdningsavfall. Juletrær har man selv ansvar for å fjerne, disse tas av kommunen.

   Dersom det likevel skulle oppstå behov for å ha søppel fra f.eks. oppussing stående noen dager i portrommet, skal styret informeres. Søppelet skal da tydelig merkes med navn på beboer og dato for fjerning. Det vil maksimalt bli gitt tillatelse til at søppelet kan lagres i en uke.

c. Ikke kast sigarettstumper og snus i portrom og på gårdsplass.

5. RENHOLD

a. Trappevask for alle oppganger gjennomføres av renholdsfirma. Trapper og trappeavsats må i den sammenheng holdes ryddig slik at effektiv renhold av trapper kan gjennomføres.

b. Vinduer i trappeoppgang, også dørvinduer som grenser til egen trapp, vaskes minst vår og høst, også etter avtale med nabo. Hovedrengjøring og ytre renhold i form av dugnad utføres etter styrets skjønn og bestemmelser.

6. HUSDYRHOLD

a. Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad er behandlet i styret. Dette gjelder også ev. gjenanskaffelse. Husk i den forbindelse at bakgården ikke er dyre-do.

7. LUFTING

a. La aldri vinduene stå åpne i lengre tid når det skal luftes i den kalde årstid. Leiligheten luftes best ved å sette vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

8. TØRKING AV TØY

a. Banking av tepper og annet skal pga. støving kun skje når det ikke er noe tøy ute til tørk. Ta også hensyn til ev. tøy som henger til tørk i naboeiendommene.

b. Tørking av tøy på brannbalkongene er ikke tillatt.

9. LÅSING

a. Portene mot gaten, samt dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Det samme gjelder oppgangsdørene, disse kan stå åpne for lufting i den varme årstid, men bare om det befinner seg noen på gårdsplassen. Husk å sjekke at port og dør er skikkelig i lås.

10. BAD, KRANER OG RØR

a. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.

Hvis pakning i en kran springer og stoppekran ikke kan stenges med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt kranen. La en snipp av dette henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Stoppekraner er i kjellerne:
- I Mogata 24 på to steder nær varmtvannsbeholderne
- I Maridalsveien 162 i bod til høyre for kjellertrapp i oppgang D.

b. Vaskemaskiner og tørketromler bør ikke forlates for lengre tid når de brukes.

11. BALKONGER OG TERRASSER

Vedlikehold:

a. Andelshaveren er ansvarlig for å holde avløp fra balkong/terrasse åpent, slik at eventuelle vannskader unngås.

b. Andelshaveren er selv ansvarlig for oljing av balkong/terrassegulv.

c. Alle faste installasjoner på balkong/terrasse må godkjennes av styret for å sikre håndverksmessig utførelse samt et enhetlig utseende for gården. Faste installasjoner som ikke er godkjent av styret vil bli fjernet på andelseiers risiko og bekostning. Boring av hull i yttervegger for diverse oppeheng, ledningsgjennomføringer o.l. skal sikres håndverksmessig utførelse, for å unngå fuktinntrengning i veggene. Det er forbudt å montere/sette opp parabolantenne eller lignende på balkong/terrasse.

Balkongplate og rekkverk er korrosjonsbeskyttet med varmforzinket og lakkert stål. Det er forbudt å bryte korrosjonsbeskyttelse til balkongmateriellet ved sliping, boring eller lignende. Andelseier vil bli holdt ansvarlig for eventuelle skader som følge av brudd på korrosjonsbeskyttelsen.

Bruk:
Andelseier oppfordres til å ta særlig hensyn til naboene ved bruk av balkong/terrasse.

a. Grilling med kullgrill er forbudt av hensyn til brannsikkerhet. Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt, forutsatt at det ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc.). Spesiell aktsomhet for brannfare må utvises ved grilling. Fyrstikker, sigarettstumper o.l. må ikke kastes ut fra balkongen/terrassen. Bruk av gassgrill forutsetter riktig bruk og sikker lagring av gassbeholdere. Det er viktig at brannsikkerhet overholdes, og at befaringer gjennomføres med jevne mellomrom. Dette for å sikre at beholderne lagres sikkert.

Ved bruk av gassgrill på balkong har andelseier ansvar for å sikre at:

- Andelseiere/beboere må sørge for at de følger retningslinjer og krav for sikker bruk av gassgriller på balkonger. Det vil inkludere et brannslukningsapparat tilgjengelig, og følge instruksjoner for bruk og oppbevaring av gassbeholderen.
- Gassbeholdere oppbevares på et godt ventilert sted, og skal aldri oppbevares i kjeller eller rom under terreng, eller på loft. Anbefalt lagringsplass er på balkong pga. at gassen da blander seg med luft.
- Gassbeholdere må alltid være i oppreist stilling og sikret mot å velte, selv når de ikke er i bruk.
- Gassbeholder må aldri utsettes for unormal oppvarming eller sterk solvarme.
- Sprukne eller defekte LPG/propanslanger må skiftes straks.

- Koble gassbeholderen fra regulatoren ved lengre tids fravær.
- Andelseier kontroller regelmessig for gasslekkasjer ved å påføre såpevann på koblinger og slanger. Hvis det dannes bobler, er det en lekkasje og gassbeholderen må straks kobles fra og undersøkes nærmere.
- Sørg for at grillen alltid er på et stabilt og jevnt underlag, og aldri plassert på en overflate som kan brenne, som et balkonggulv med tepper, eller nær brennbare materialer som gardiner eller annet inventar.
- Andelseier må være forberedt på at befaring av griller gjennomføres.
- Skulle ikke gassbeholder være oppbevart i henhold til regler har styret mandat til å nekte andelseier bruk av gassgrill.

b. Balkongkant/ terrassekant og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking/risting av tøy eller sengeklær. Ved tørking av klesvask på balkong/terrasse må snorer og vask henge under balkongrekkverkets/terrasserekkverkets overkant slik at dette ikke er til sjenanse for blokkens utseende.

   Dersom blomsterkasse skal henges opp på utsiden av balkongrekkverket skal kassen være utstyrt med tett bunn og være forsvarlig festet. Andelseier må påse at det ved vanning av blomster eller rengjøring av balkong/terrasse ikke drypper vann på balkong, vinduer eller forbipasserende under.

c. Av hensyn til skadedyr er det forbud mot mating av fugler fra balkong/terrasse.

12. BRANNVARSLINGSANLEGG

a. Borettslaget har installert et adresserbart brannvarslingsanlegg, med brannmeldere i alle leiligheter. Det er forbudt for andelseier å fjerne brannmelder i leilighet på egenhånd, da dette vil sette anlegget ut av drift (varlingspanel vil da angi i hvilken leilighet brannmelderen er demontert). Ta kontakt med styret, som bestiller servicetekniker for demontering. Kostnaden for demontering/remontering må andelseier selv dekke.

   Brannmelderne er sensitive for høye støvkonsentrasjoner (for eksempel i forbindelse med oppussing). Ved slike forhold bør andelseier dekke brannmelder med pose for å hindre at alarmen går unødig. Husk da å fjerne tildekking så raskt som mulig etter oppussing.

13. LOFTSLEILIGHETER

a. Det foreligger et særskilt vedlikeholdsansvar for andelseier av loftsleiligheter. Dette gjelder spesielt for loftsvinduer. Loftsvinduer krever kontinuerlig oppfølging og periodisk vedlikehold i henhold til instruks fra vindusleverandør.

b. Treverket som rammer inn takvindu på utsiden av taket må pusses og males i henhold til leverandørens spesifikasjoner.

14. FREMLEIE

a. Fremleie må godkjennes av styret. Søknad om fremleie kan gjøres via vibbo.no - min bolig. Der finnes eget punkt under Eiere og beboere, for søknad om bruksoverlating.

b. Andelseier har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller naboer får av fremleieren.

15. SKADEANSVAR

a. Ev. skader som følge av ulovlige, ufagmessige eller ikke godkjente installasjoner og bygningsmessige inngrep, medfører økonomisk ansvar overfor borettslaget.

b. Enhver skade skal øyeblikkelig meldes fra til et av styrets medlemmer. Reparasjoner i forbindelse med skader må ikke utføres før styrets godkjennelse foreligger.

16. PARKERING

a. Det er forbudt å kjøre med, eller hensette kjøretøy med registreringsskilter i bakgården i borettslaget. Dette gjelder også mopeder, motorsykler, elektriske eller andre. Dette av hensyn til ferdsel og tilgjengelig plass i bakgården, og regler om HMS.

17. KJELLER

a. Ventilasjonen i kjelleren må opprettholdes. Ikke tett igjen, steng for eller slå av vifter, lufteluker, ventiler og vinduer. Dekk heller ikke til nettingen i bodene for å hindre innsyn (med tanke på mulig tyveri vil dette virke mer forlokkende). Dette er viktig på grunn av fuktighet som alltid vil forekomme i kjellere. God ventilasjon må til for å forebygge fuktskader.

b. Ikke sett møbler, materialer, esker eller lignende helt inntil veggen. Hold litt avstand til veggen. Dette forhindrer dannelse av soppvekst i kjelleren, opprettholder ventilasjonen i krypkjellere og forhindrer også fuktskader på dine eiendeler. Veggene vil alltid være noe fuktige på grunn av grunnen gården står på. Gulvet derimot er isolert med membran under betongen og er

ikke fuktig. Her kan gjenstander trygt plasseres.

c. Fellesarealene i kjellere og loft er kun for gjenstander som tilhører borettslaget. Alt som ikke er merket med navn og godkjennelse av styret kastes på dugnader. Har du behov for plassering av gjenstander på fellesområdet må du søke styret om tillatelse, og merke med navn og dato for godkjennelse. Dette er viktig for å opprettholde sirkulasjon av luften og for at vi skal kunne ha en viss orden og trivselsfaktor i kjellere og loft.

d. Merk boden din med navn og leilighetsnummer. Husk at dere som er nyinnflyttet oppdaterer navneopplysninger.

e. Kjellerdøra må alltid lukkes og være låst når ingen befinner seg i kjellerne. Dette er viktig for å forhindre tyveri.

18. DIVERSE

a. Meldinger fra styret eller OBOS til andelseiere og leieboere gitt ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser. Det samme gjelder oppslag på vibbo.no/marimo

b. Inntil styret i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Sist endret 30.09.2024

BRANNINSTRUKS FOR MARIMO BORETTSLAG

ALARMTELEFON: Brannvesenet, tlf: **110**

VED EVENTUELL BRANN, HUSK;

1. Om mulig, bruk tilgjengelig slokkemateriell
2. Varsle brannvesenet på telefon 110
3. Lukk dører og vinduer til det rommet hvor det brenner (steng lufttilførselen)
4. Varsle naboer og gi den hjelp du kan der det er nødvendig
5. Få ikke panikk, hold hodet kaldt og lek for all del ikke helt
6. Redning: Først og fremst mennesker, deretter innbo
7. Assister brannvesen, politi og ambulansepersonell om det er nødvendig
8. Møt ved varelevering til Coop Extra etter evakuering

I vårt borettslag som består av bygninger fra forrige århundreskifte er det meget viktig å gjøre alt for å forhindre brann. Av den grunn må du og din familie ubetinget rette dere etter følgende punkter:

- Det finnes brannmeldere i alle leiligheter og i fellesarealene. Disse er alle knyttet sammen til en brannsentral. **Det er forbudt å utkoble / ta ned brannmeldere.** Feilaktig behandling av melder kan føre til at hele anlegget settes ut av funksjon. Midlertidig utkobling/nedtaking av meldere skal kun utføres av teknisk personell styret utpeker til å utføre slikt arbeid.
- La brannslokningsapparatet stå i fred slik at det fungerer ved en ev. brann.
- **Røyking er forbudt i trappeoppganger, loft og kjeller.**
- Brannbalkonger skal være tilgjengelig for fri ferdsel i tilfelle brann. Dør mellom balkonger skal fungere som rømningsvei og må derfor ikke blokkeres.
- Bruk av levende lys på loft og kjeller er strengt forbudt.
- Bruk av fyrverkeri fra vinduer og balkonger er strengt forbudt.
- Gjør deg og din familie kjent med rømningsveier, og gjør det i dag.

AV HENSYN TIL DEG SELV OG DINE NABOER MÅ DU GJØRE HVA DU KAN FOR Å FORHINDRE BRANN. VARSLE STYRET OM EV. MANGLER.

April 2007, Styret i Marimo Borettslag

Oppdatert april 2023

N. I. J. No. 66 - 1902
Y. Blad.
+4 +14/.41 +1 B. J. No. 391 02

Anmeldelsen
6 Tegninger
2/4 Gjenpart.
4/4 Rapport
13/4 Beregning
Hæftning Bestem.
23/4 Extrakt fra Anmeld.
2/5 - Meld. ang. Fundamentet.
27/5 - Sku. ang. Kloake
15/6 - Kloakplan
4/11 - Ny Tegning.

Expeditions-Dokument N°1.

angaaende Varmingshus

paa Matr.-No. 162 Maridalsveien

Indleveret 5 - 4 - 1902 Attesteret 27de januar 1904.

573-02-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. Samt den vedk. Grundeiendommens Eier.

Kristiania den 4de April 1902

O. Bjelke Hottenmann

16. C 02.

Tentet at anmelde
8 April 1902.
Kjølmoen Solh

H. N. Wang.

73/2

Maridalsveien, hvis Bredde er 15,70 m, er gjærbredet og overtaget af Byen, men kun i ca. 9 Meters Bredde. Udvidelsen er ikke gjærbredet og ligger ind til denne Tomt. Det nuværende Høideforhold vil ikke komme til at undergaa nogen væsentlig Forandring.

Kr.a den 9de April 2.

Theodor Gallus.

646-1902

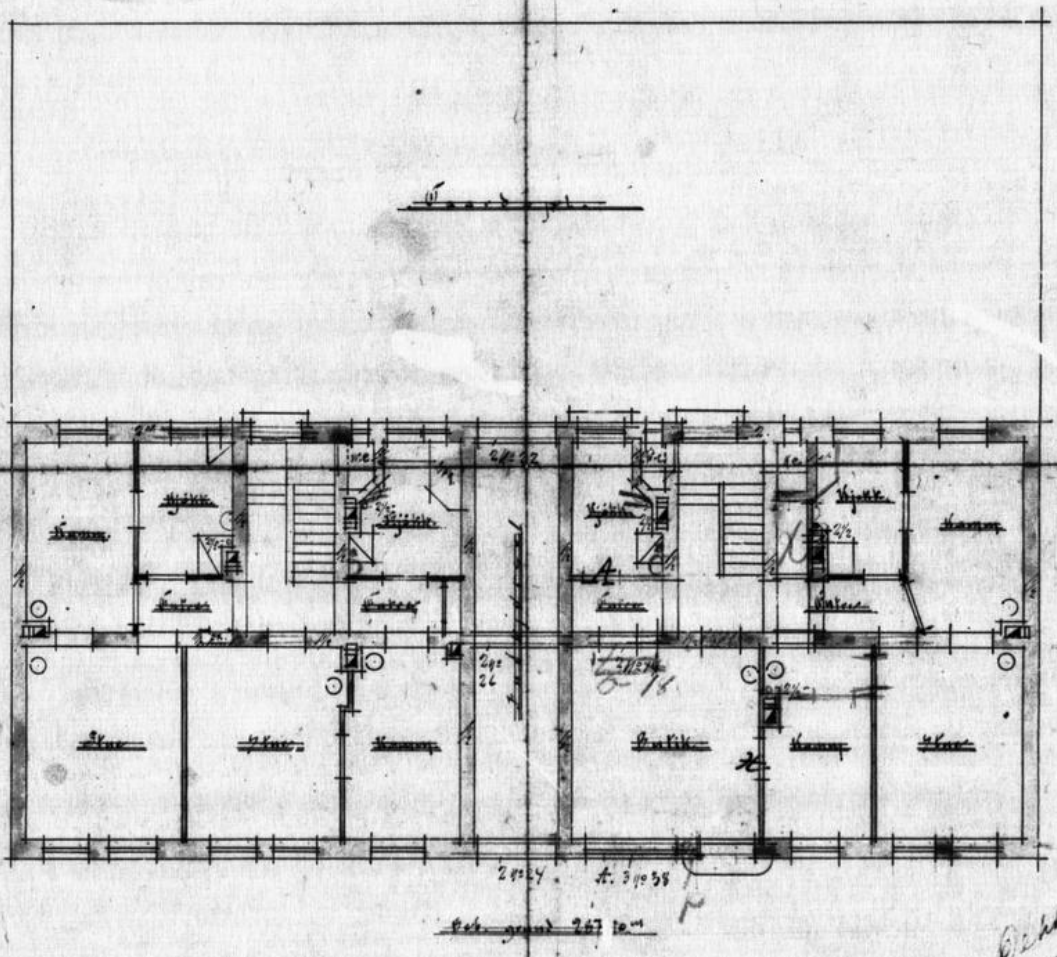
BLAD II.

57
02

Maridalsveien Nr. 76 B.

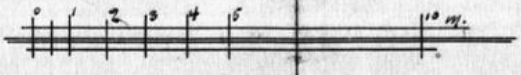
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

391
02



Ved grund 267 lm

Nyt Etasje Plan.



Olaus Olsen
Arkt.
Februar 1902

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

N. D. 658/39

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.-nr. 162 Maridalsveien.

Innlevert 26. april 1939. Attestert

Ferdig attestert 17.11.1939

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 27-4-1939.

GM/IL.

Ad: 162 Maridalsveien.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales i samsvar med vedlagte regler for innredning av W.C.-rom. I den oppgang hvor det er 11 leiligheter må det innstalleres 5 klosetter. Rommene må i den kalde årstid holdes tilstrekkelig oppvarmet.

Det forutsettes at ventilasjonskanalen er tilstrekkelig stor.

Oslo helseråd, 4. mai 1939.

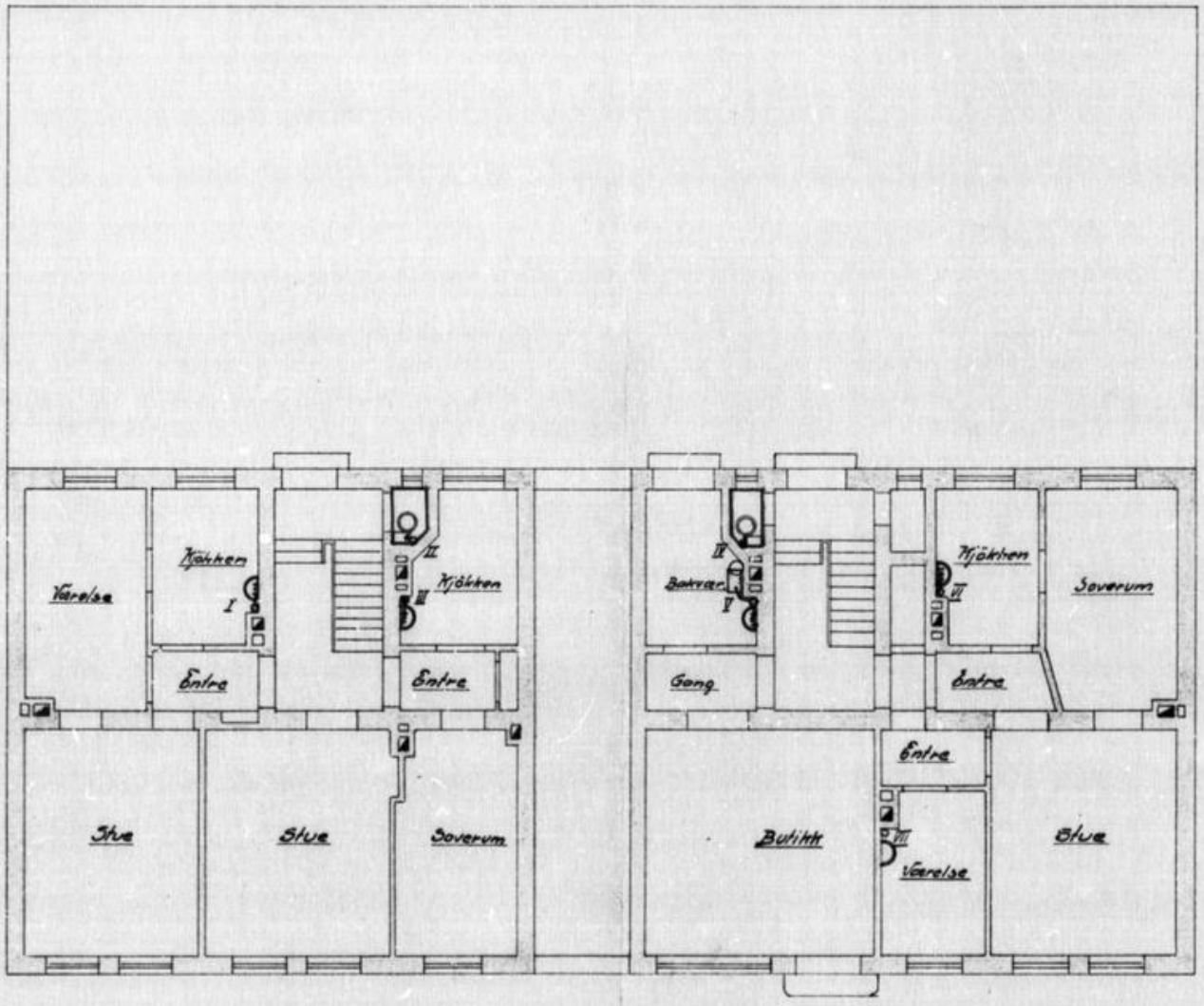
Etter fullmakt:

Bygn. ohefens J.nr.:
mottatt: 5 - MAI 1939

Bgv. M. 24. X. 38. 5000. H. C.

BYGNINGSARKIVET
Bl.-No. 658/39
OSLO

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



MARIDALSVEIEN 162

Plan av 1. etg.

M-1:100 | Tegn. 3-1-39

No F. Sunde & Co. 7881

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mått nr.) (Adresse)	Maridalsveien 162	Journalnr.	79/4276
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg for dusj/w.c. og innvend. forandringsarb.	Innlevert	3.12.79
Byggherre	Sibo, Fredensborgveien 11, Oslo 1		
Anmelder	Borgen og Bing Lorentzen, Nedre Slotts gate 10, Oslo 1		

SAS/JW

Oslo, den 9. januar 1980

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 2.1.80 på situasjonsrisset.
De betingelser som er stillet av brannvesenet i ekspedisjon av 21.12.79 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger må innsendes for kontroll.

Bad/w.c.-rommene forutsettes å få forskriftsmessig avtrekk over tak.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Vegger og etasjeskillere mellom leilighetene bør overveies å lydisoleres så langt dette er mulig.

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av bygningsmyndighetens kontor (Bygningskontrollen, Herslebsgate 19) (Registrering).
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] meldigg foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstrukasjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

byggearbeidet være registrert hos byggningskontrollen, rom 1113

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

SK. B 17

A. Gjerstad
bem.

Sven Sandberg

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60 58 30 45

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Tilbygg.innred.leil. på loft m.m.

Arbeidssted: Maridalsveien 162	Mat.nr.	Jnr. 79/4276

Byggherre

Sibo,
Fredensborgveien 11,

OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Schjærve,
Klingenberg gt. 5,

OSLO 1

Dato AH/tfn
21.jan.1987

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

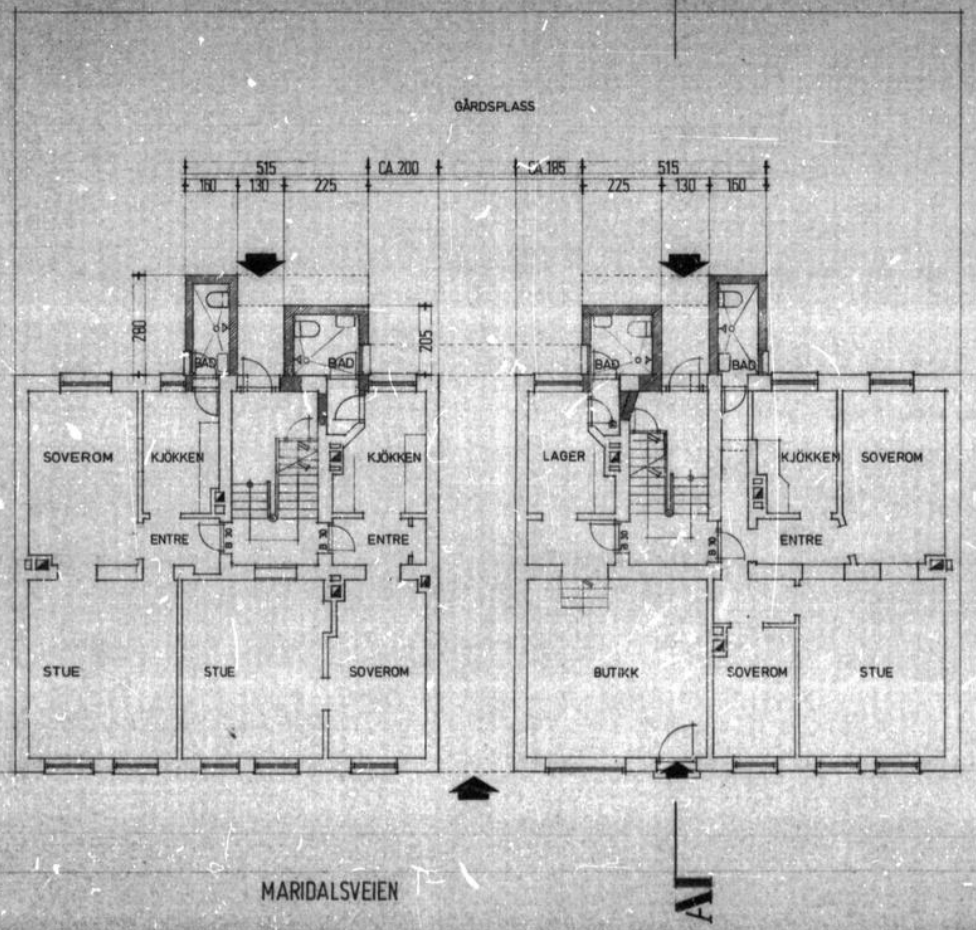
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arne Henriksen

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

Stil. C-16. ANDVORD



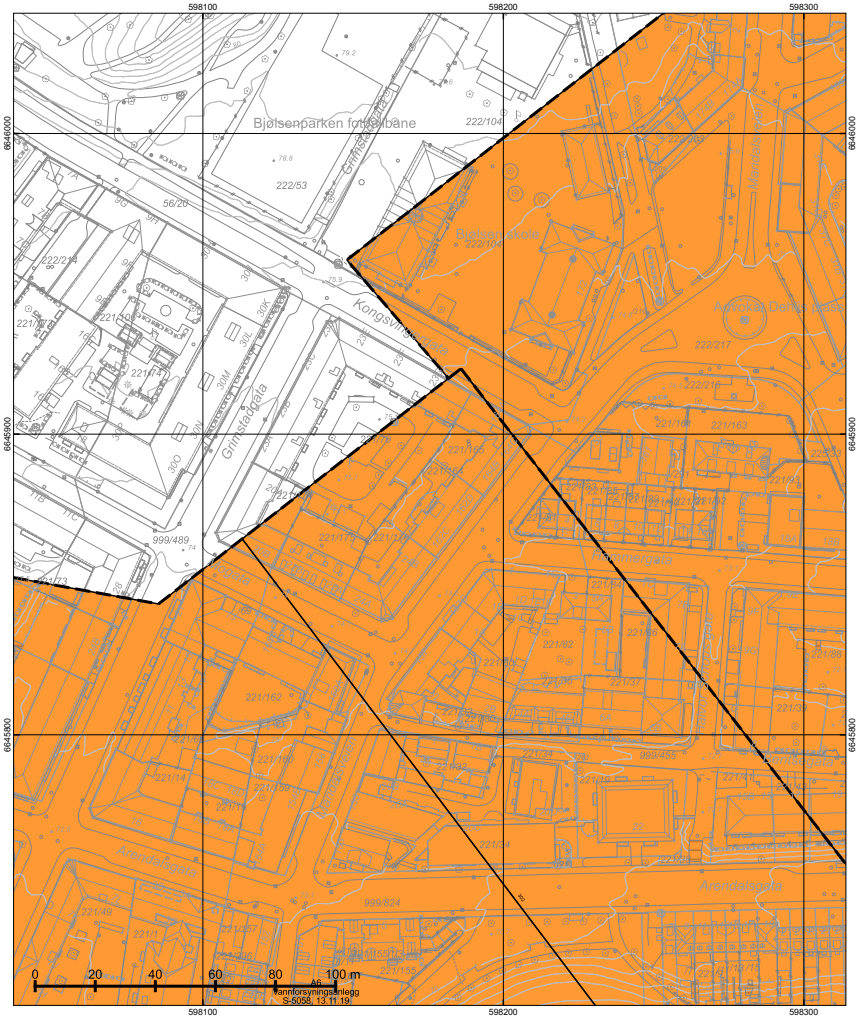
13

2 STK. 2-ROMSLEIL. Å 50 M²
1 STK. 3-ROMSLEIL. Å 63 M²
1 BUTIKK Å 41 M²

BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
02.

MARIDALSVEIEN 162 for SIBO	DATO: 6-11-79
	MÅL: 1:100
	TEGN. AV: IPA
1 ETG. PLAN	Nº 10587 B

BORGEN OG BING LORENTZEN ARKITEKTER M.N.A.L.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

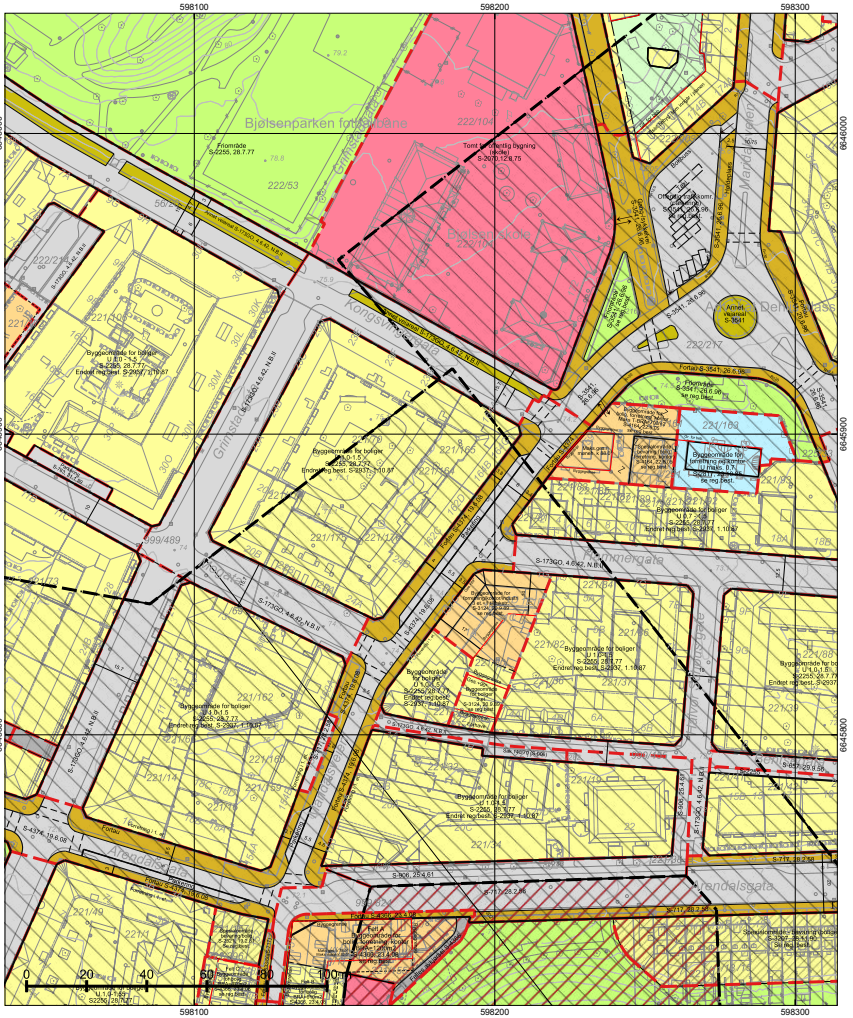
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330271/ 86517296
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: MARIDALSVEIEN 162C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/164

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330271/ 86517296
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: MARIDALSVEIEN 162C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/164

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

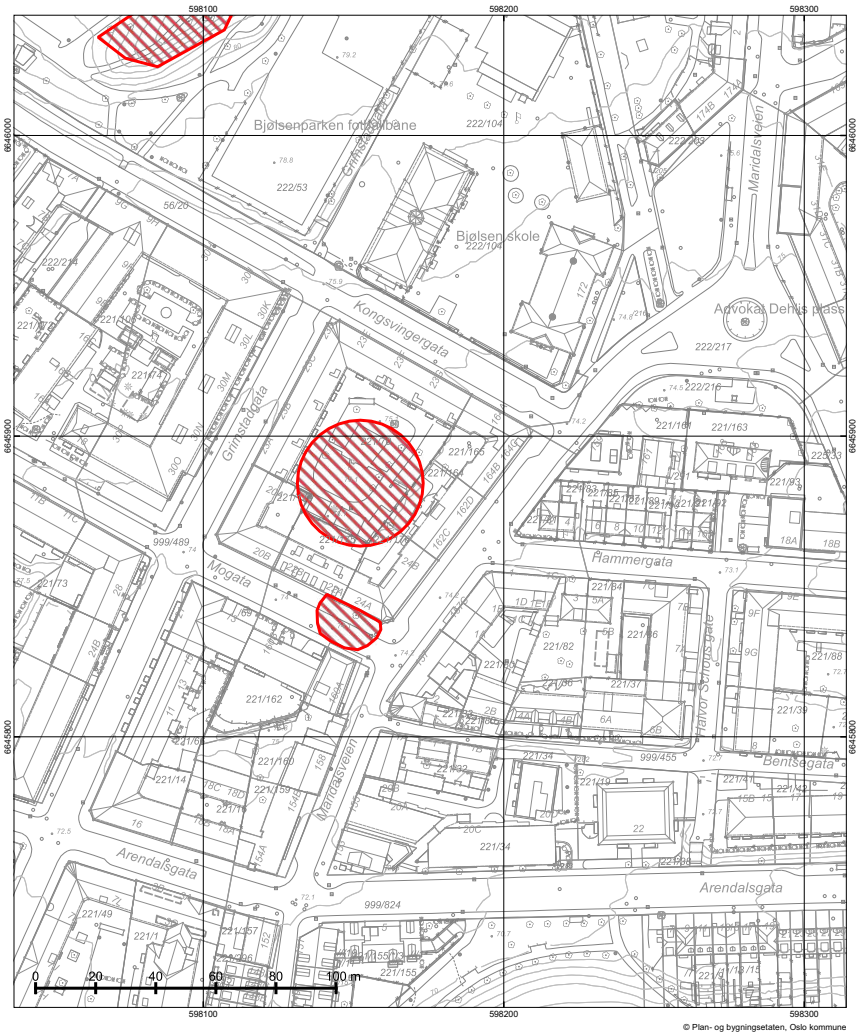
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

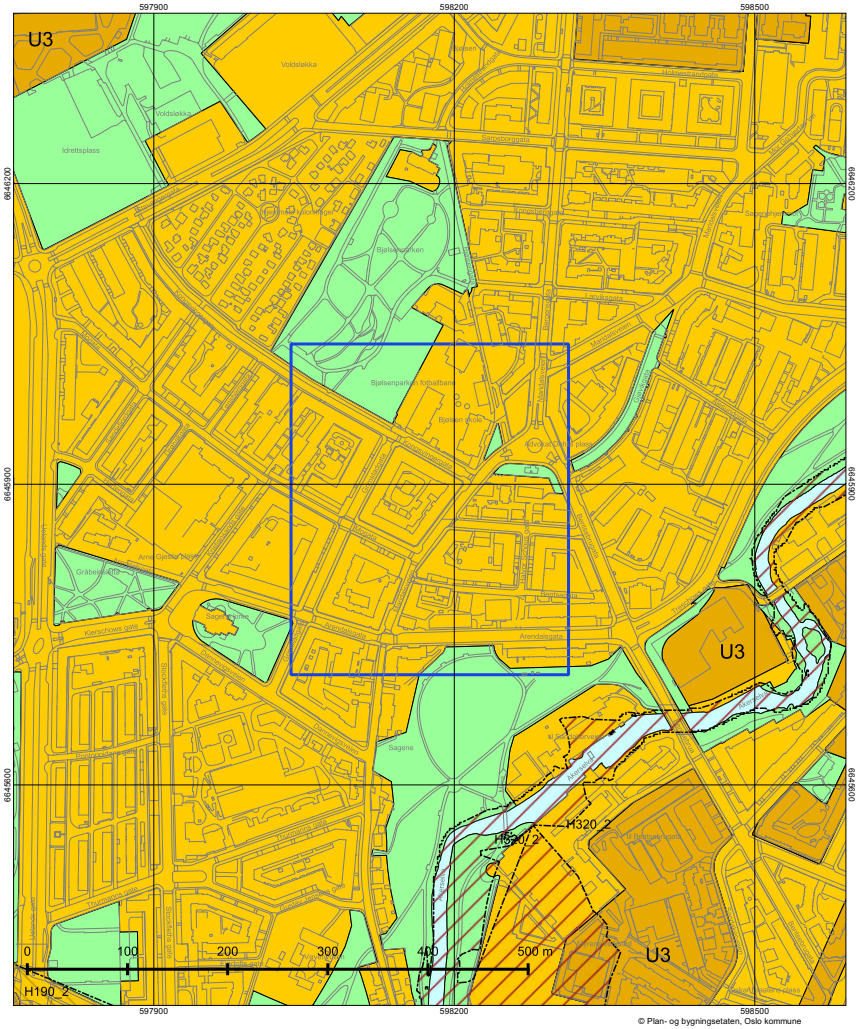
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring


598100
598200
598300
6646000
6645900
6645800
Bjølsenparken fotballbane
Bjølsen skole
Grimstadgata
Kongsvingergata
Mogata
Mariboesgate
Mariboesgata
Mariboesgate
Mariboesgate
Mariboesgate



Oslo

Dato: 19.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330271/86517296
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uteareale ne skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uterealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.



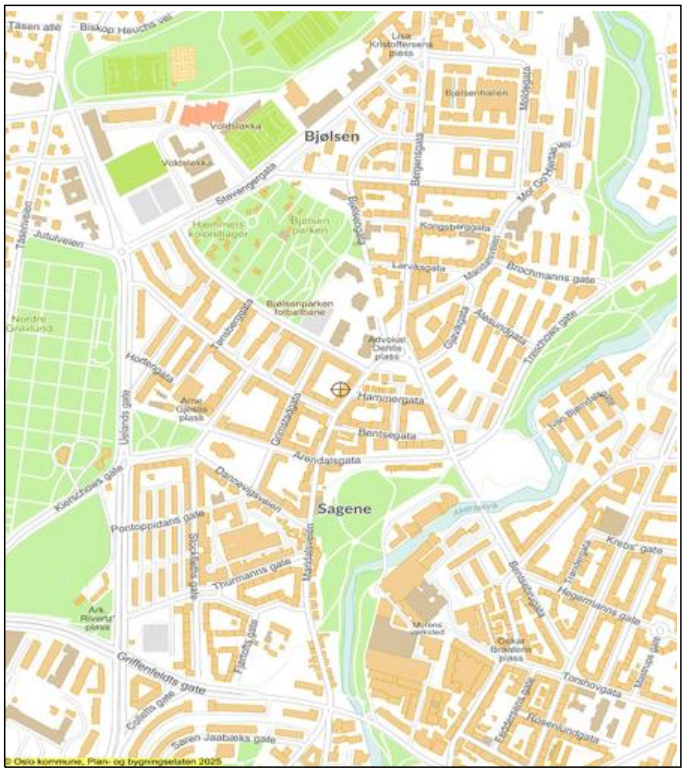
Maridalsveien 162 C

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 19.08.2025

Oversiktskart

Adr.: Maridalsveien 162 C
Gnr bnr : 221 / 164

Bydel : SAGENE
Skolekrets (2020/2021): Bjølsen



Dato: 19.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen

Dato: 19.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517296
41553/ VEEL@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 164

Vi viser til bestilling av 20250818 for MARIDALSVEIEN 162C.

GNR. 221 BNR. 164

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.03.1902.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

548 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

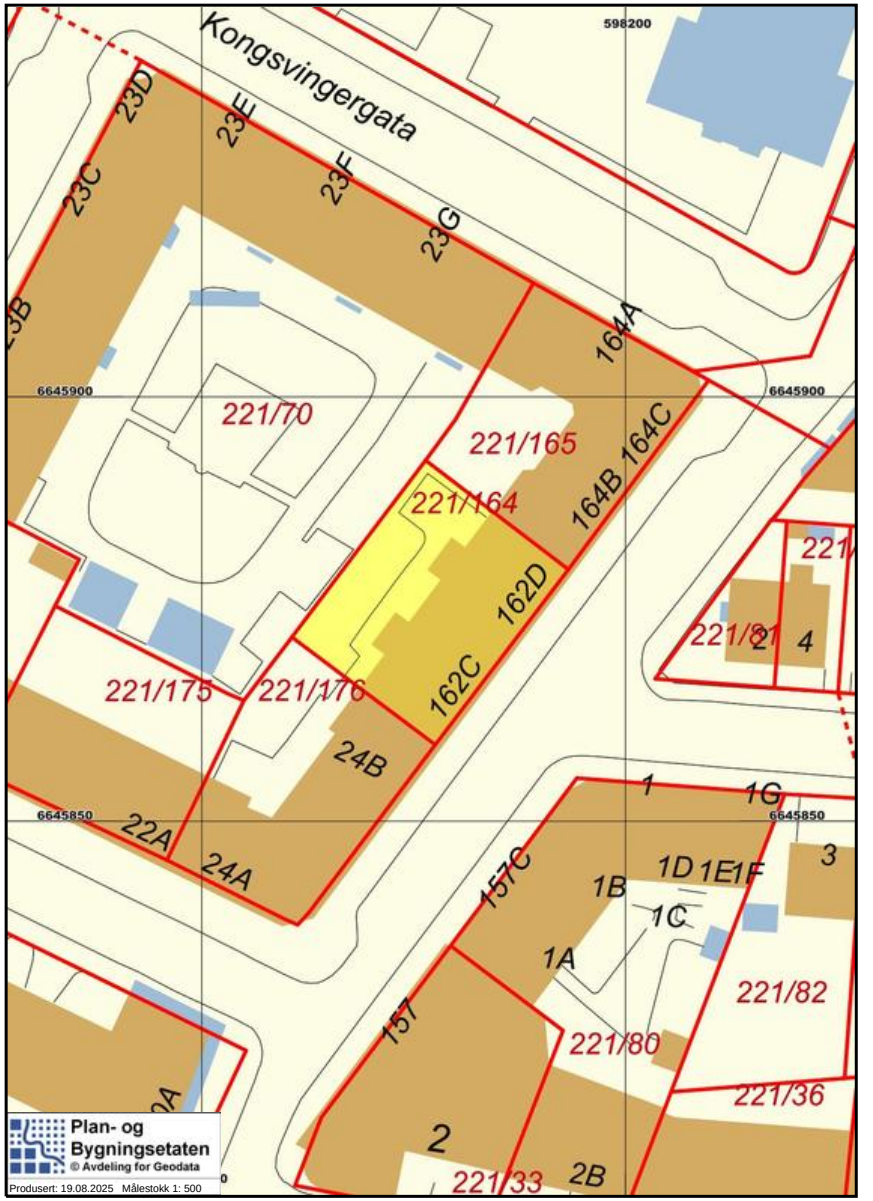
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

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/rekkehus: **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: 14-0495/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Maridalsveien 162C 0461 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 164 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