

Mariboes gate 14F



Velkommen til

Mariboes gate 14F



Salgsoppgaven produsert 31. juli 2025

St.Hanshaugen

Gjennomgående 4-roms topp- og endeleilighet fra 2020.
Takterrasse/balkong. Utleiehybel. Ingen dok.avgift.

Prisantydning	9 990 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	9 991 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 398,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2
Etasje	6

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2020

Megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no

Megler 2	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Mariboes gate 14F – En moderne og gjennomført 4-roms leilighet fra 2020, beliggende høyt og luftig i byggets 6. etasje, med den mest attraktive plasseringen internt. Her bor du sentralt i Oslo sentrum, men samtidig skjermet.

- Svært sentral og urban beliggenhet med umiddelbar nærhet til butikker, serveringssteder, uteliv og kollektivtransport
- Kort gangavstand til Akerselva, grøntområder og flere parker
- Bygg fra 2020 med eksklusiv felles takterrasse med motstrømsbasseng, utedusj, badstue og utekjøkken med grill
- Gjennomgående standard og praktisk planløsning
- Flott en-stavs eikeparkett i alle rom, lekre fliser på bad og entré
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Egen takterrasse og balkong som gir solforhold hele dagen
- Frodig bakhage med sitteplasser og lekeområder

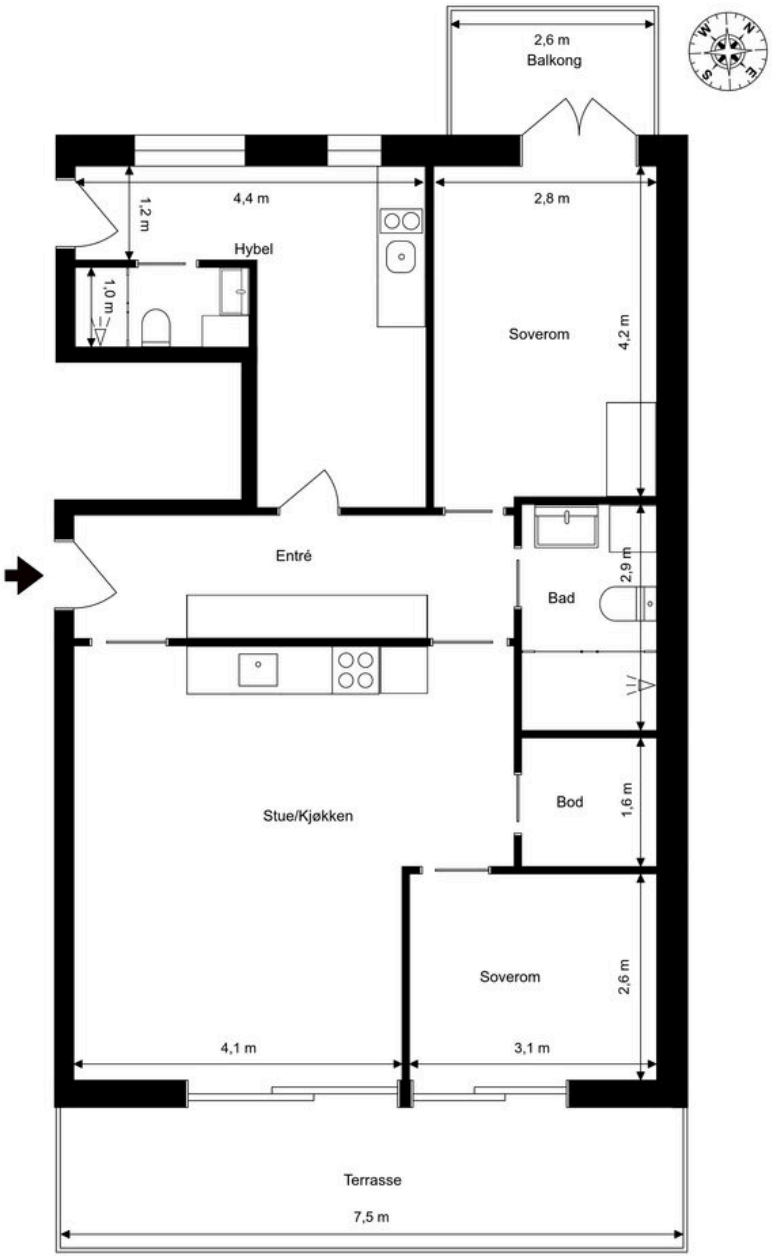
Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entre, stue, 2 kjøkken, 2 bad, 2 soverom, gang, og teknisk rom/bod.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 10 kvm. Takterrasse fra stue.
TBA: 5 kvm. Balkong fra soverom.

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


2,6 m
Balkong
4,4 m
1,2 m
Hybel
1,0 m
2,8 m
Soverom
4,2 m
Entré
2,9 m
Bad
Stue/Kjøkken
Bod
1,6 m
Soverom
2,6 m
4,1 m
3,1 m
Terrasse
7,5 m


















SAMSUNG
Heatpump
SAMSUNG






















OSLO
AEG






14A


A A
1908
MATHALLEN OSLO
DANSENS
HUS
BAR


WEAR
elna
VINTAGE
WEAR
APENT



Informasjon

Mariboes gate 14F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0389/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Mariboes gate 14F, 0183 OSLO
Gnr 208, bnr 392, snr 23 i Oslo kommune
Andelsnr 23 i Brl Mariboes gate 16, org.nr. 921630387

Selgere
Rune Odd-Jørn Rønningen
Aina Karlsson

Kjøpesum og omkostninger
10 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 001 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 010 650,- (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.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entre, stue, 2 kjøkken, 2 bad, 2 soverom, gang, og teknisk rom/bod.
Total BRA: 80 kvm.

TBA: 10 kvm. Takterrasse fra stue.
TBA: 5 kvm. Balkong fra soverom.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023
Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Solforhold

Selger opplyser at leiligheten har meget gode solforhold, med sol fordelt på begge balkonger fra tidlig morgen til sen kveld. Felles takterrasse har uforstyrret solforhold hele dagen

Innhold

Bestående av hoveddel med entré, 2 soverom med utgang til balkong/takterrasse, bad og innvendig bod. Hybelbel bestående av entré, soverom/stue/kjøkken og baderom.
Disponibel bod i kjeller på ca 5 kvm.
Det er felles takterrasse, bakhage, samt felles garasjeanlegg i kjeller.

Standard

6. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Kjøkken 1: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap med isbitmaskin, platetopp og stekovn.

Kjøkken 2: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, stekovn og platetopp. Fransk balkong.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong og garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og utgang til balkong.

Teknisk rom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap, rørfordelingsskap, ventilasjonsaggregat og stoppekran.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, servantskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av luftpotte på fjernvarme rør i himling over bad, utført av Pentex Fredrikstad

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger FE

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Leiligheten er godkjent med integrert hybel

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

Beskriv: Har vært uenighetrer med utbygger; FE om omfang av utbedrelser av definerte mangelpunkt. Mangelpunktene for leiligheten og borettslaget er igangsatt, og vil ferdigstilles ila høst 2025. Detaljert info legges inn i salgsoppgaven av megler

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller med grunnmur og bærende vegger av betong, yttervegger av betong med pussede og malte flater, flatt tak tekket med papp, og etasjeskille av betong.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting
Oppsummering
Takterrassen er tekket med membranduk.
Oppkant mot vegg/dør er Ikke kontrollert pga. terrassebord.
TG2: Avløp på balkong mot Mariboesgate er ikke i hht krav, (gjelder tre leiligheter) vil bli utbedrt / byttet ut av utbygger. i Tillegg skal det bores et overløpsrør i balkongmurvegg for å onngå at vann renner inn i leilighet hvis sluk går tett
Anbefalte tiltak
Ovennevnte avvik vil bli utbedret av utbygger, opplyst av dagens eier.
TG2: Rekkverket blir målt til 117 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.
Merknad. Selger opplyser om at avviket er en pågående reklamasjonssak mot utbygger.
Anbefalte tiltak
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)

Kjøkken: Hybel
Oppsummering av avtrekk
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.
Anbefalte tiltak avtrekk
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Hoveddel
Oppsummering av overflater ved dør.
Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Dør er plassert i våtsone. Materialet er egnet
Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.
Anbefalte tiltak overflater
Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)
Oppsummering av ventilasjon
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
TG2: Tilluftsspalten ved dør er mindre enn bransjestandard og anbefalingen til Fagrådet for våtrom.
Luftmengder er ikke målt.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å gjøre tilluftsspalten større. Dette kan gjøres ved å kutte dørbladet 10 mm av i bunn.

Våtrom: Hybel
Oppsummering av overflater ved dør.
Høydeforskjell (40mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.
Dør er plassert i våtsone. Materialet er egnet.
Anbefalte tiltak overflater
TG2: Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk
Oppsummering
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Merknad: Varmekabel på hybelbad er deffekt, planlagt reparasjon første uke i september, utføres av utbygger. Opplyst av dagens eier.

Varmesentral
Oppsummering
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder
Oppsummering
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger samt vaskemaskin med tørketrommel.

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

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i 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

C - grønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme i hele boligen

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3176 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 398,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Akonto fjernvarme 1530,-
- Andel felleskostnader 3868,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect kr 398,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 146 472,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 585 888,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 25 andeler. Borettslagets eiendom vil være en del av Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16. Sameiet vil bestå av 35 leiligheter og 2 næringslokaler, hvorav 25 leiligheter og 2 næringslokaler vil være i Nybygget, mens 10 boligseksjoner vil ligge i eksisterende bebyggelse i Mariboesgt. 14 («Bakbygningen»). Borettslagets forretningsfører er Enqvist Boligforvaltning AS. Revisor er Nitschke AS.

Utvalgte oppgaver i 2024:
- Håndtere tagging på fasader og reparasjon av bilport knyttet til sabotasje.
- Lekkasjer i kjeller på fellesareal.
- Befaringer med takstmann knyttet til fellesareal.
- Bestilling og utlevering av systemnøkler.
- Følge opp serviceavtaler. - Økonomioppfølging.
- Håndtere skader etter flere innbruddsforsøk.
- Dugnadsarbeid knyttet til felles uteområder, samt jacuzzi og badstue.
- Reklamere om, samt koordinere reparasjoner med utbygger.
- Koordinering med nabobygget (sett fra bakgården) som ønsker å bygge rømningstrapp.
- Koordinere feilsøking for å finne hvor lekkasjen i X02-aksen stammet fra.
- Oppfølging av beboere og forsikringsselskap knyttet til tett avløpsrør.

Eierseksjonssameiet er involvert i en tvist med utbygger knyttet til mangler ved seksjon 1–33, som omfatter borettslagene 607 “bakbygg” og 608 “nybygg”. Advokatutgifter belastes kun borettslagene, men sameiet er part i saken fordi det formelt eier fellesarealene. Utbygger har nå gått med på rettsmekling, etter tidligere å ha uteblitt fra slike prosesser.

Meklingen var opprinnelig planlagt i starten av mars, men ble utsatt etter forespørsel fra utbyggers advokat kun dager før planlagt dato. Ny dato er foreslått «ut på våren». Retten har gitt garantier for at denne utsettelsen ikke vil forsinke en eventuell rettssak dersom meklingen ikke fører frem. Styret har sendt ut flere felles e-poster med detaljerte rapporter og lenker til sentrale prosesskriv.

Utbygger har vært aktiv med feilretting i jul- og nyttårsperioden 2024, samt våren 2025. Flere forhold i nybygget er nå utbedret. Lekkasjen i røropplegget langs X02-aksen er lokalisert og tettet. Det gjenstår imidlertid uenighet om utbedring av drenering på private balkonger i 6. etasje og for lave rekkverk mot bakgården. For nybygget vurderes utsiktene som gode for å komme til enighet gjennom mekling, forutsatt at nødvendige garantier gis.

Utbygger har også uttrykt ønske om å ferdigstille de to manglende bodene i garasjeanlegget. Dette kan de få tillatelse til så snart oppgjøret til dagens garasjeeiere er gjennomført – et oppgjør som egentlig skulle vært utbetalt høsten 2024. De manglende bodene tilhører opprinnelig bakbygget, men fordi nybyggets boder er blitt delt ut til eiere i bakbygget, rammer dette også eiere i nybygget. Det pågår flere større uenigheter knyttet til bakbygget, og avstanden mellom borettslaget der og utbygger er fortsatt stor.

Mot slutten av 2023 og starten av 2024 ble kjøreporten flyttet noen meter nærmere gateplan for å hindre uønsket opphold utenfor porten. Kostnadene ble fordelt likt på alle 36 seksjoner og fakturert separat fra fellesutgiftene. I etterkant har det vært noe etterarbeid med callinganlegget og murerarbeid på fasaden, som følge av tidligere hull og en eldre påkjørselsskade.

I 2025 er det allerede gjennomført en fullstendig gjennomgang av gulvvarmeanleggene i nybygget.

I tillegg er det identifisert et vannmagasin med sandfang i bakgården. Styret planlegger å inngå en serviceavtale for regelmessig kontroll og tømming.

Det skal bygges en branntrapp på eiendommen i Osterhaus' gate 21E, som grenser til vår. En arbeidsgruppe fra oss har vært i dialog med nabobygget for å vurdere planene. Mer informasjon finnes her: https://drive.google.com/drive/folders/1n7zWFaQmAr8M6XlMLau6nEu_-hw1a2dc?usp=sharing

Sameiet inkluderer også to næringsseksjoner og en garasje. Garasjen er i ferd med å selges tilbake til utbygger grunnet omfattende mangler. I næringslokalene arbeides det med etablering av aktivitet. Marita-stiftelsen planlegger en kafé for rusavhengige i den ene seksjonen, mens det i den andre har vært snakk om et buddhistisk tempel. Begge prosesser er langvarige og involverer klager til Plan- og bygningsetaten. Like før sommeren ble det besluttet å engasjere advokat for å motarbeide etableringen av Marita-kaféen. Kostnadene tilknyttet dette kan føre til økte felleskostnader.

Det er planlagt bygging av flere balkonger i nabobygget (nr. 21), noe som kan medføre noe støy i byggeperioden.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Nei.

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.

Fellesformue

Kr 7 771,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 204 867,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på 69 053,-.

Per dags dato er det ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider i sameiet, men det forventes en økning i felleskostnadene fremover. Sameiet har hatt betydelige utgifter til juridisk bistand i forbindelse med reklamasjonssaker mot utbygger de siste årene, og budsjettet for 2025 har begrenset rom for uforutsette kostnader. Det pågår nå mekling med utbygger, og det er planlagt rettearbeider til høsten, blant annet oppføring av flere boder.

Styret har planlagt utskifting av 2G-sender/mottaker i personheisen til en moderne 4G-enhet i løpet av 2025. Kostnaden for tiltaket er anslått til omtrent 20 000 kroner. I tillegg er det besluttet å forsterke låssystemene utvendig og mot garasje- og bodområdene. Dette arbeidet har et estimert budsjett på 85 000 kroner, hvorav 50 prosent dekkes av det aktuelle borettslaget etter fordeling i henhold til sameiebrøken.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Det er kun fysiske personer som kan eie andeler i borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP2928915

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 287 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fredensborg og Mariboes gate 14F ligger i hjertet av Oslo, og kombinerer urban puls med grønne lunger og historisk bybilde. Her bor man sentralt, med kort vei til både St. Hanshaugen, Grünerløkka og sentrum. Området preges av klassiske bygårder, moderne byutvikling og et mangfold av fasiliteter rett utenfor døren. Innen få minutters gange finner du populære grøntområder som St. Hanshaugen park, Birkelunden, Sofienbergparken, Kubaparken og Olaf Ryes plass. Akerselva renner like ved og byr på idylliske gang- og sykkelstier, perfekte for rekreasjon, trening og naturopplevelser midt i byen.

I umiddelbar nærhet ligger Vulkan-området, et kulturelt og gastronomisk knutepunkt med tilbud som Mathallen, Dansens Hus, Nedre Foss Gård og konsertscenen BLÅ. Her finnes også utdanningstilbud, treningssentre som Athletica Vulkan, SATS Ringnes Park, Fresh Fitness, Evo og flere yoga- og pilatesstudioer. Tøyenbadet er lett tilgjengelig med T-bane, og Akerselva har flere uteområder med treningsapparater.

Matvarehandelen er godt dekket med Coop Mega, Rema 1000, Joker og Meny i gangavstand, i tillegg til spesialbutikker på Vulkan og i Torggata. For kaffe- og matelskere finnes det en rekke populære steder som Tim Wendelboe, Supreme Roastworks, Pascal, Godt Brød, Café Sara, Oslo Street Food og Gutta på Haugen. Området har et rikt utvalg restauranter og barer, fra Klosteret og Nektar Vinbar til Villa Paradiso, Delicatessen og Trattoria Popolare.

Kollektivtilbudet er svært godt. Bussene 34 og 54 går rett utenfor, og det er gangavstand til trikkelinjer i Hausmanns gate og Torggata, samt til Jernbanetorget, som gir tilgang til tog, flytog og T-bane. Beliggenheten gir deg også kort vei til Alexander Kiellands plass, Bislett, Tøyen og Bjørvika – inkludert sjøbadet på Sørenga. Alt dette gjør Mariboes gate 14F til et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker å bo urbant, med kort vei til både byliv og natur.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.06.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 bolig, forretning nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål Forretning/bolig i reguleringsplan, S-4196, vedtatt 26.10.2005.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning
Saksnummer: 202209792 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.06.2022
Beskrivelse: Bymiljøetaten foreslår å omregulere Markveien mellom Olaf Ryes plass og Torggata, inkludert Ankerbrua og Søndre gate, fra kjørevei, fortau og spesialområde bevaring til sykkelgate og fortau. Fortau utvides og det legges til rette for møbleringssoner. Del av Torvbakkgata og Akerselva parkområde reguleres for å legge til rette for overvannshåndtering og rensing før utslipp til elva.

Mariboes gate 14 E - Bruksendring og etablering av tempel og forsamlingslokale i næringslokale
Saksnummer: 202456759 - Byggesak
Mottatt sak: 25.05.2024
Status: Tillatelse gitt

Osterhaus' gate 21 E - Bruksendring fra næring til bolig
Saksnummer: 202461817 - Byggesak
Mottatt sak: 11.11.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

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/

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/392/23:
10.08.1915 - Dokumentnr: 914017 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:392
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1915 - Dokumentnr: 914018 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:392
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1921 - Dokumentnr: 925114 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:392
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2016 - Dokumentnr: 621712 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:433
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:392
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2020 - Dokumentnr: 2854204 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/3009

09.06.2021 - Dokumentnr: 687396 - Reseksjonering
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/3399
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

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.

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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 247,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 900,-

Samlet skal selger betale kr. 197 407,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. august 2025

Megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren.

Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Mariboes gate 14F

Mariboes gate 14F

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 357 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	3 min 0.3 km
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	7 min 0.5 km

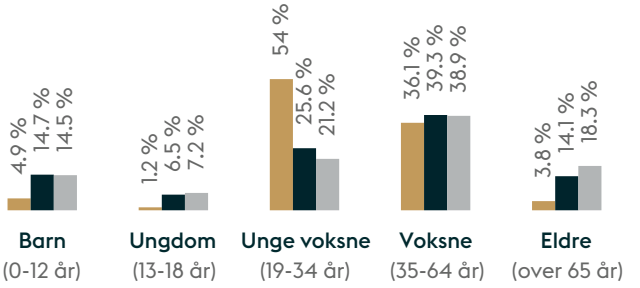
Offentlig transport

Jakob kirke	Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Storgata	Linje 11, 12, 17, 18	6 min 0.5 km
Jernbanetorget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen		40 min

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 å...	129 barn	2 min 0.2 km
Kia barnehage (0-5 år)	18 barn	4 min 0.4 km
Nedregate barnehage (1-5 år)	87 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

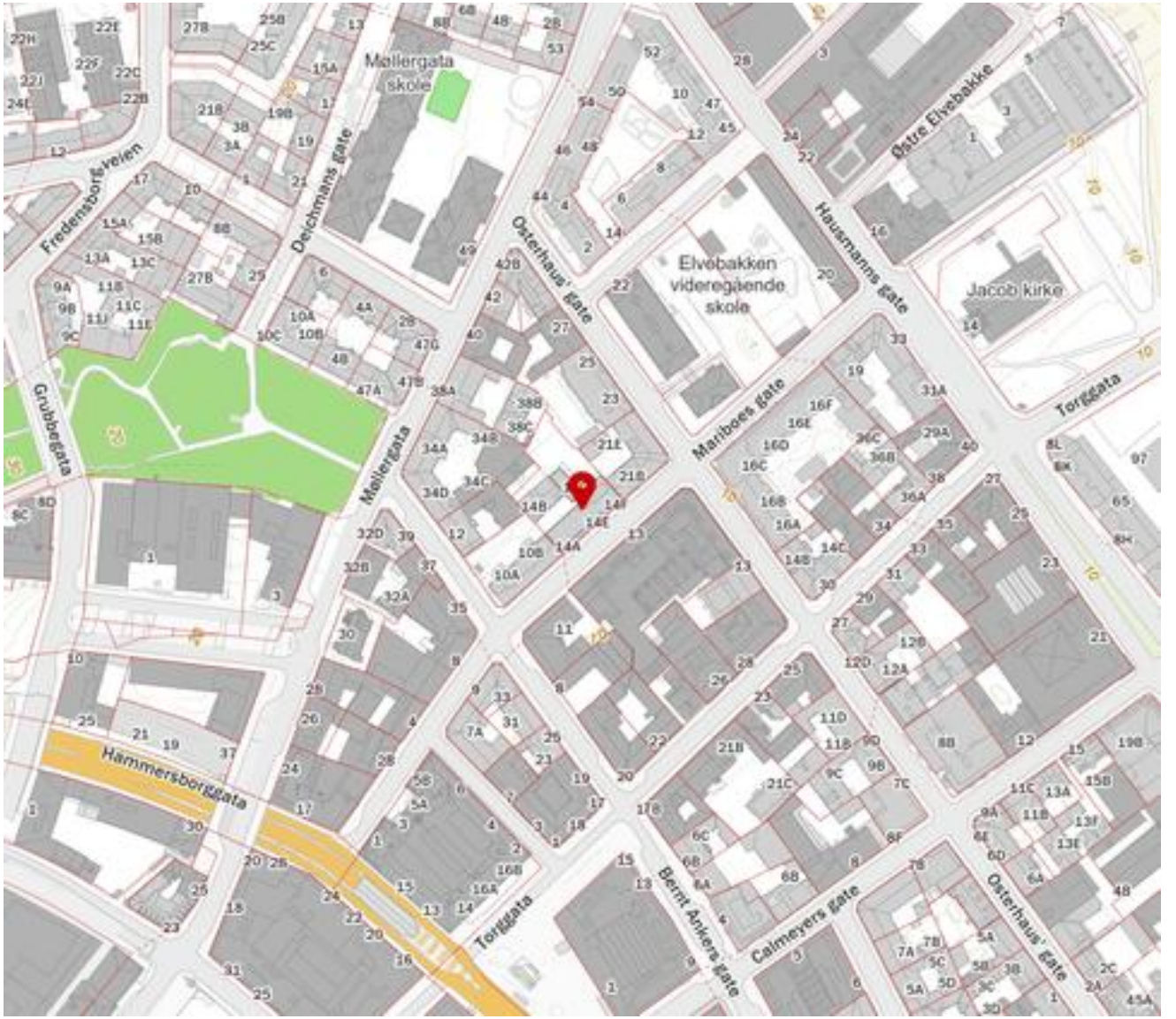
Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	3 min
Møllergata skole	4 min
Skippern Squash	3 min
Torggata Bad Tr.senter	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Mariboes gate 14F
0183 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2020
BRA: 84 m^2
BRA-i: 80 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	7	0	3

Supertakst
GNR: 208 BNR: 392 SNR: 23
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Mariboes gate 14F
0183 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33644

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Takterrassen er tekket med membranduk.

Oppkant mot vegg/dør er Ikke kontrollert pga. terrassebord.

TG2: Avløp på balkong mot Mariboesgate er ikke i hht krav, (gjelder tre leiligheter) vil bli utbedrt / byttet ut av utbygger. i Tillegg skal det bores et overløpsrør i balkongmurvegg for å onngå at vann renner inn i leilighet hvis sluk går tett

Anbefalte tiltak

Ovennevnte avvik vil bli utbedret av utbygger, opplyst av dagens eier.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverket blir målt til 117 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

Merknad. Selger opplyser om at avviket er en pågående reklamasjonssak mot utbygger.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverket blir målt til 117cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120cm.

Merknad. Selger opplyser om at avviket er en pågående reklamasjonssak mot utbygger.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Hoveddel

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Dør er plassert i våtsone. Materialet er egnet

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TG2: Tilluftsspalten ved dør er mindre enn bransjestandard og anbefalingen til Fagrådet for våtrom. Luftmengder er ikke målt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å gjøre tilluftsspalten større. Dette kan gjøres ved å kutte dørbladet 10 mm av i bunn.

Våtrom: Hybel

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (40mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Dør er plassert i våtsone. Materialet er egnet.

Anbefalte tiltak overflater

TG2: Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

TGIU: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Merknad: Varmekabel på hybelbad er deffekt, planlagt reparasjon første uke i september, utføres av utbygger. Opplyst av dagens eier.

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.7.2025

Rapportdato
31.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Rune Odd-Jørn Rønningen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Mariboes gate 14F, 0183 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **208** Bruksnr: **392** Festenr:
Seksjonsnr: **23** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2020**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong

Yttervegger:
Yttervegger av betong med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard:

6. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Kjøkken 1: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Kjøkken 2: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, stekovn og platetopp. Fransk balkong.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong og garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og utgang til balkong.

Teknisk rom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap, rørfordelingsskap, ventilasjonsaggregat og stoppekran.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, servantskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	80	80	0	0	15
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**84**	**80**	**4**	**0**	**15**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	80	77	3	Entre, stue, 2 kjøkken, 2 bad, 2 soverom, gang.	Teknisk rom/bod.
Totalt m²	**80**	**77**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Takterrassen er tekket med membranduk.	
Oppkant mot vegg/dør er Ikke kontrollert pga. terrassebord.	
TG2: Avløp på balkong mot Mariboesgate er ikke i hht krav, (gjelder tre leiligheter) vil bli utbedrt / byttet ut av utbygger. i Tillegg skal det bores et overløpsrør i balkongmurvegg for å onngå at vann renner inn i leilighet hvis sluk går tett	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ovennevnte avvik vil bli utbedret av utbygger, opplyst av dagens eier.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 5 m² med adkomst fra soverom. Nordvest-vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverket blir målt til 117 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.	
Merknad. Selger opplyser om at avviket er en pågående reklamasjonssak mot utbygger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Fransk balkong med åpning fra kjøkken i hybeldel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverket blir målt til 117cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120cm.	
Merknad. Selger opplyser om at avviket er en pågående reklamasjonssak mot utbygger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3- lags glass fra 2019.	
Entredører i malt utførelse. Brannklasse EI30 og lydklasse dB40.	
Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Entre: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 1 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	

6.6 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte laminerte fronter, granitt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

6.7 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Det er integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, granitt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.58 m.

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

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.10 Vannledninger



Fordelerskap i hybeldel.



Fordelerskap i hoveddel.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er etablert på i hybel og på teknisk rom Stoppekran er plassert i fordelerskap.	

6.11 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap plassert på teknisk rom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

TGIU: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Merknad: Varmekabel på hybelbad er deffekt, planlagt reparasjon første uke i september, utføres av utbygger. Opplyst av dagens eier.

6.12 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Fordelerskap plassert i teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**
Fordelerskap er plassert i teknisk rom	

6.13 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.14 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

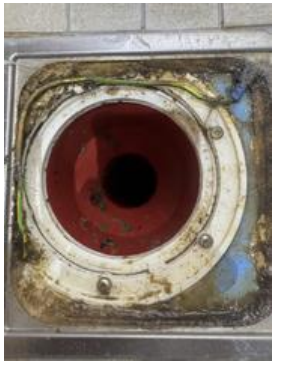
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Aggregat plassert på teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Merknad: Filter må skiftes minst 1 gang pr år for optimal ventilering.	

6.16 Våtrom: Hoveddel





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Bad fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.	
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.	
Dør er plassert i våtsone. Materialet er egnet	
Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.	

Anbefalte tiltak overflater
Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Banemembran ført til klemring i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og fast dusjvegg.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TG2: Tilluftsspalten ved dør er mindre enn bransjestandard og anbefalingen til Fagrådet for våtrom. Luftmengder er ikke målt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å gjøre tilluftsspalten større. Dette kan gjøres ved å kutte dørbladet 10 mm av i bunn.

Fuktmåling

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

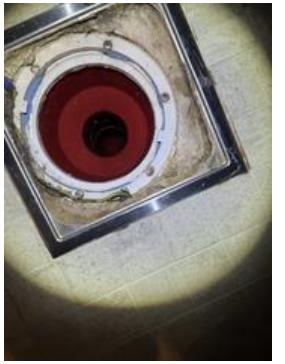
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stue mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

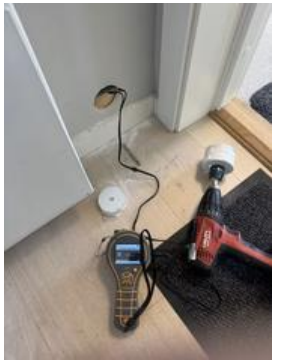
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.17 Våtrom: Hybel





Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Høydeforskjell (40mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Dør er plassert i våtsone. Materialet er egnet.

Anbefalte tiltak overflater

TG2: Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og skyvedør dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Små fuktmerker på servanskap. Anses som normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra entre mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karlsson, Aina	9578-5993-4-4267508	2025-07-12 13:09:54
Rønningen, Rune Odd-Jørn	9578-5999-4-1715793	2025-07-12 13:09:46

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
12. jul. 2025

Oppdragsnummer
8-0389/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mariboes gate 14F, 0183 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Rune Odd-Jørn Rønningen, Aina Karlsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2021

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: 92007154
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av luftpotte på fjernvarme rør i himling over bad, utført av Pentex Fredrikstad

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

Eventuell kommentar: ikke utført arbeid på membran eller sluk

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger FE

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

Eventuell kommentar: Ikke utført noe under byggets levetid

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

Eventuell kommentar: Ikke utført noe under byggets levetid

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

Eventuell kommentar: Ikke utført noe under byggets levetid

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

Eventuell kommentar: Ikke utført noe arbeid på det elektriske anlegget under byggets levetid

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

Eventuell kommentar: Ikke utført noe under byggets levetid

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

Eventuell kommentar: har ikke privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende

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

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

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

Eventuell kommentar: Regner med at det er gjort ifb med uppføring av leilighetsblokk

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: ikke pipe eller ildsted i bygget

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Leiligheten er godkjent med integrert hybel

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Har vært uenighetrer med utbygger; FE om omfang av utbedrelser av definerte mangelpunkt. Mangelpunktene for leiligheten og borettslaget er igangsatt, og vil ferdigstilles ila høst 2025. Detaljert info legges inn i salgsoppgaven av megler

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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: 8-0389/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

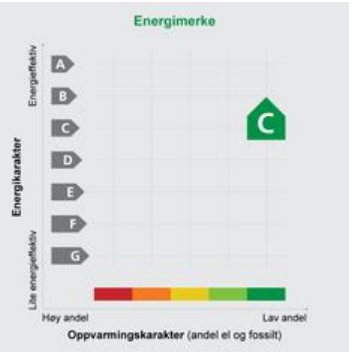
Navn	Dato	Navn	Dato
Rønningen, Rune Odd-Jørn	**2025-07-12**	**Karlsson, Aina**	**2025-07-12**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Rønningen, Rune Odd-Jørn		bankID Karlsson, Aina	

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Mariboes gate 14 F
Postnr	0183
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	209
Bnr.	392
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1352474
Dato	26.01.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	79,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mariboes gate 14 F
Postnr/Sted: 0183 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 26.01.2022 15:59:05
Energimerkenummer: A2022-1352474
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 209
Bnr: 392
Seksjonsnr: 23
Festenr:
Bygnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	209
Bnr.	392
Snr.	23
Fnr.	
Gateadresse	Mariboes gate 14 F
Postnummer	0183
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	
Bolignr.	
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	26.01.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	79 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	79 m²
Totalt BRA	79 m²
Oppvarmet luftvolum	206 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,75 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	156,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,58 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,77 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,77 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,15 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,30
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,95
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,870
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.1.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	35,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,4
Varmtvann	29,8
Vifter	5,9
Pumper	1,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	106,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9132 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	115,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6266 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	115,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9132 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3470 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5662 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9132 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,8 %

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Majorstuen
Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364 OSLO

Att: Att: Marcus Vilhelmsson

Oslo, 09.07.2025

Deres ref: 8-0389/25
Vår ref: 608-1-23
Eiendommens navn: Brl Mariboes Gate 16
gnr 208 bnr 392 i OSLO kommune
Adresse: Mariboes gate 14F, 0183 OSLO
Org. nr.: 921630387
Selger: Rønningen, Rune Odd-Jørn
Karlsson, Aina

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP2928915

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Akonto fjernvarme	kr	1 530,00
Andel felleskostnader	kr	3 868,00
Totalt	**kr**	**5 398,00 pr. mnd**.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	7 771,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andelsbrev nr.: 23 pålydende kr 5 000,00
Leilighet nr. 23
Bolignr.: H0602

Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Burettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom andelen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
André Nordbø
Mobil: 93281764
E-post: brlm16@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere, og det det er ikke forkjøpsrett.

Det er kun fysiske personer som kan eie andeler i borettslaget.
Se forøvrig vedtektenes § 2.1

Borettslaget er en del av Eierseksjonsameiet Mariboes gate 14. Se også vedtektene.

Det er inngått forlik med utbygger vedr. garasjeplassene og alle kjøp er hevet. For informasjon vedr. dette, ta kontakt med styret.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styret

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til andelseiere i Brl M16

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i Brl M16 gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 23.04.2025.

....., den ...../ 2025

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I
Brl M16

Tid: 23.04.2025 kl 18:00
Sted: TEAMS

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra andelseier i 502 – fordeling av kostnad for takterrassen
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

sted, dato
på vegne av styret i Brl M16
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024, inkludert regnskap og avregning for eierseksjonssameiet 606.
- Budsjett 2025
- sak

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	André Nordbø (2026)
Styremedlem	Kitty Merete Mezzetti (2026)
Styremedlem	Rune Rønningen (til 2025, valg i år)

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Boligaksjeselskapets revisor er Nitschke AS .

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET
Borettslaget består av 25 seksjoner/boliger.

Brl M16 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 921630387 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med forsikringsnummer SP2928915.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Det er felles brannvarslingssystem på tvers av begge byggene med alarmtjenester fra AddSecure, Avarn og årlig kontroll på brannsentral ved Elotec og av sprinkelsystem ved Bie Sprinkler AS.

4. EIERSKIFTER
4 Andeler har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret i nybygget (608) utfører det operative styrearbeidet for eierseksjonssameiet, vedlikeholder nybygget inkludert fellesareal og koordinerer mot næringsseksjonene og bakbygget (som er et eget borettslag med 8 seksjoner).

Styrearbeidet skjer fra dag til dag via gruppechatt hvor alle styremedlemmer utenom fra næringsseksjonene er medlem. Det avholdes styremøter ved behov, normalt månedlig for å diskutere, beslutte og fordele oppgaver.

Utvalgte oppgaver i 2024:

- Håndtere tagging på fasader og reparasjon av bilport knyttet til sabotasje.
- Lekkasjer i kjeller på fellesareal.
- Befaringer med takstmann knyttet til fellesareal.
- Bestilling og utlevering av systemnøkler.
- Følge opp serviceavtaler.
- Økonomioppfølging.
- Håndtere skader etter flere innbruddsforsøk.
- Dugnadsarbeid knyttet til felles uteområder, samt jacuzzi og badstue.
- Reklamere om, samt koordinere reparasjoner med utbygger.
- Koordinering med nabobygget (sett fra bakgården) som ønsker å bygge rømningstrapp.
- Koordinere feilsøking for å finne hvor lekkasjen i X02-aksen stammet fra.
- Oppfølging av beboere og forsikringsselskap knyttet til tett avløpsrør.

Eierseksjonssameiet er part i en tvist mot utbygger knyttet til mangler for seksjon 1-33, som er borettslag 607 “bakbygg” og 608 “nybygg”. Kostnadene knyttet til advokat føres kun mot borettslag. Sameiet måtte være tvistepart fordi det formelt er sameiet som eier fellesarealene. Status i saken er at utbygger omsider ønsket rettsmekling, noe de tidligere ikke møtte opp til. Denne meklingen var planlagt i starten av mars, men kun dager før, bad utbyggernes advokat om utsettelse til “ut på våren”. Vi har fått garantier fra dommer om at utsettelse av meklingen ikke vil forskyve en eventuell rettssak dersom meklingen ikke fører frem. Styret har sendt ut flere felles e-poster med detaljerte rapporter og linker til sentrale prosesskriv.

Utbyggeren har vært aktiv med feilretting jul-og nyttår 2024 og våren 2025. Flere forhold knyttet til nybygget er rettet. Lekkasjen i rør opp X02-aksen av nybygget er lokalisert og tettet. Det gjenstår fremdeles uenigheter knyttet til hvordan drenering på de private balkongene i 6.eg skal utbedres, og hvordan for korte rekkverk på

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

balkonger mot bakgård skal løses. For nybygget anser vi dermed at det er gode muligheter for å nå frem med mekling, gitt at nødvendige garantier stilles.

Utbygger ønsker å bygge de resterende to bodene som mangler i garasjeanlegget, noe de får tillatelse til så snart de har betalt ut dagens eiere av garasjeplassene, et oppgjør som skulle vært betalt høsten 2024. De to manglende bodene er et forhold som i utgangspunktet er knyttet til bakbygget. Siden utbygger delte ut nybyggets boder til eiere i “bakbygget”, går dette i praksis ut over flere eiere i nybygget.

Det er flere større uenigheter knyttet til “bakbygget” hvor det per nå er stor avstand mellom borettslaget i bakbygget og utbygger.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Mot slutten av 2023 og starten av 2024 flyttet vi kjøreporten noen meter ut mot gateplan. Dette for å redusere uønsket opphold utenfor porten. Denne kostnaden ble fordelt jevnt på alle 36 seksjonene og fakturert i tillegg til fellesutgiftene. Det var noe etterarbeid knyttet til callinganlegget og behov for murerarbeid på fasaden etter hull fra tidligere plassering av callinganlegg og en påkjørselskade fra noen år tidligere.

For 2025 er det allerede gjennomført en større gjennomgang av alle gulvvarmeanlegg i nybygget.

Det er identifisert et vannmagasin med sandfang i bakgården. Styret vil etablere en serviceavtale for kontroll og tømming av dette.

Bytte av 2G sender/mottaker i personheisen til en 4G-sender er også planlagt i 2025. Kostnaden er i størrelsesorden 20 000.

Styret har også besluttet å forsterke låser utvendig og ned mot garasjen og bodområdet. Prisestimatet er på 85.000 fordelt etter brøk i sameiet hvor 50% av kostnaden går til vårt borettslag.

Det skal bygges branntrapp i et bygg som grenser til vår eiendom, da i Osterhaus' gate 21E. Det har vært en arbeidsgruppe med eiere fra oss som har vurdert endringene i dialog med nabobygget. Se mer informasjon på https://drive.google.com/drive/folders/1n7zWFaQmAr8M6XlMLau6nEu_-hw1a2dc?usp=sharing

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Først litt om eierseksjonssameiet:
Inntektene er på 1.597.203, og de største utgiftspostene er kommunale avgifter på 522.250, fjernvarme på 248.063, renhold på 130.370, forsikring på 98.994, strøm på 72.509, vaktmestertjenester på 63.206 og forretningsførsel på 55.776.

Alle utgiftene i sameiet føres mot ulike "kontoer" fra en kontoplan. For eksempel renhold eller revisjon. De ulike kontoene har fordelingsnøkler opp mot partene i sameiet. Noen kostnader føres kun mot borettslag, mens andre føres mot alle, inkludert næringslokalene. Dette avregnes årlig.

Fra avregningen fremgår det et underskudd for hele sameiet på 69 522 for 2024. Underskuddet føres mot partene i sameiet slik at sameiet går i 0. Vårt borettslag sin andel av underskuddet er på ca 20.000

For vårt borettslag "nybygget" hadde vi driftsinntekter på 1.106.836, hvorav 336.384 er akonto fjernvarme. Vi utbetalte 81.000 av overskuddet for a-konto fjernvarme for 2023 i 2024. Driftskostnadene til sameiet var på 1.074.864 og et driftsresultat på minus 204.867.

Underskuddet har følgende forklaring:

I 2023 tapsførte vi fordringer i vårt borettslag knyttet til penger vi forventet å få tilbake fra utbygger. Denne leverandørgjelden kom vi ingen vei med utenfor rettsprosessen som nå pågår. I 2024 nedskrev vi tilsvarende ned fordringer mot utbygger for eierseksjonssameiet. For vårt borettslag utgjør disse tapsføringene 12 735. Det har også blitt ført tap mot garasjeseksjonen og det andre borettslaget "bakbygget".

Avregning av fjernvarme: Avregningen av fjernvarme er ikke budsjettert, og kommer dermed som en utgift. Den var som nevnt på 81.000 for 2024. Fjernvarme i 2024 kostet 248 000, og gir da 238.462 på nybygget og 9.538 på bakbygget basert på fordelingsnøkkelen på 1/26-del. Det ble hentet inn 336.000 fra nybygget. Differansen er på 98 000. Siden det er brukt vesentlig mer på felleskostnader og vesentlig mindre på fyring, anbefaler styret at det ikke utbetales basert på overskuddet på a-konto fyring, men at beløpet overføres som felleskostmidler for å dekke underskudd der. Det er det budsjettet og dagens nivå av felleskostnader er basert på. Alternativet ville være å utbetale de 98 000 basert på eierbrøk, og så økt felleskostnadene deretter.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Videre har vi utgifter til VVS-gruppen og Pentex knyttet til undersøkelser og retting av vannlekkasje på fellesarealer (mellom leiligheter) i X02-aksen. Disse var ikke planlagt og kom på ca. 90.000.

Og til sist har vi de ca. 20.000 hvor vi hadde et underskudd mot eierseksjonssameiet.

Vårt borettslag har da per 01.01.2025 ca. 121.000 i midler. 45.000 av disse er lån til eierseksjonssameiet (likviditet) samt ca. 70.000 i bank. Det var ca 100.000 på konto, men her har vi trukket vekk innbetalinger for 2025.

Styret anser at borettslaget har for lite egenkapital. Vi har en del krav mot utbygger, og utbygger har i tilsvar 19.12.2024 akseptert 27.282,- knyttet til forsinkelsesrenter fra Brønnøysund og 18.000 i forsinkelsesrenter på inkassebeløp fra overtakelse. Partene er uenige om kostnader til takstmann og vi har enda ikke diskutert kostnadene knyttet til identifisering og tetting av lekkasjen i rør i X02-aksen. 3 eiere i nybygget holder tilbake til sammen 256.000 fra utbygger knyttet til fellesareal.

Budsjett 2025
Styret utarbeidet budsjett for borettslaget for 2025 i januar 2025.

Vann- og avløpsavgiften går opp omtrent 30% i 2025. Sameiet faktureres fra Oslo kommune basert på kvadratmeter fordi det ikke er avlesing av vannforbruk. Felleskostnadene til sameiet er derfor økt en del, mens a-konto for fjernvarme er redusert basert på prisnivået for 2024. Det har gått ut mer detaljerte estimater per felles e-post. Det siste som ble kommunisert var en effektiv økning på ca. 10% med effekt mars 2025. Med tanke på ekstraordinære utgifter til advokat, gjennomgang av alle fjernvarmeanlegg, reparasjoner knyttet til sabotasje og ytterligere behov for fysisk sikring av inngangsdører vil det være sannsynlig at felleskostnadene må økes ytterligere eller at det må innkreves midler for å bygge opp arbeidskapital.

Forslaget til styrehonorarer er satt til 40 000, opp fra 15 000 som ble besluttet i 2024. Forslaget for eierseksjonssameiet er 30 000 og forslaget for bakbygget er 15 000. Totalt fordeles dette på de 5 personene som sitter i de tre styrene.

Budsjettet, oppdatert med kjente kostnader frem til 10.april 2025 viser at dagens nivå av felleskostnader ligger an til et underskudd på 58.000

Dette kommer blant annet av aktiviteter rundt å sikre dører bedre utvendig og innvendig og bytte av 2G-nødsender i personheisen, samt gjennomgang av gulvvarmeanlegg i leiligheter i våres, utgifter knyttet til tett avløp og tiltak for å forbedre fjernvarmeanlegget.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Det ligger derfor an til at felleskostnadene (inkludert fjernvarme) må økes effektivt til nærmere 20% enn 10% fra 2024-nivået. Det er observert at endringen av innkreving av felleskostnader ikke har fått effekt enda, og her må etterslepet tas igjen.

Oslo, 11.04.2025
Styret i Brl M16

NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International
www.nitschke.no

Til årsmøtet i borettslaget BRL Mariboes Gate 16

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget BRL Mariboes Gate 16 som viser et underskudd på kr. 204 867. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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

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

NITSCHKE

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lysaker, 23. april 2025
NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor

Resultatregnskap

Brl Mariboes Gate 16

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		850 488	850 379	818 298
Andre inntekter	2	256 348	336 261	419 566
Sum driftsinntekter		**1 106 836**	**1 186 640**	**1 237 864**
Styrehonorar	3	15 000	15 000	15 000
Andre personalkostnader	3	2 115	2 115	2 115
Vedlikehold	4	122 270	21 500	5 844
Driftskostnader	5	1 095 649	1 083 055	1 054 195
Honorarer	6	68 224	63 000	66 061
Andre kostnader	7	17 810	1 500	25 797
Sum driftskostnader		**1 321 068**	**1 186 170**	**1 169 012**
Driftsresultat		**-214 232**	**470**	**68 852**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		9 365	0	202
Netto finansresultat		**9 365**	**0**	**202**
Årets resultat		**-204 867**	**470**	**69 053**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-204 867	0	69 053
Sum overføringer		**-204 867**	**0**	**69 053**

Balanse

Brl Mariboes Gate 16

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler		170 021 380	170 021 380
Sum anleggsmidler	**8**	**170 021 380**	**170 021 380**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 988	15 183
Andre fordringer	9	45 064	200 413
Bankinnskudd mv.	10	103 045	123 242
Sum omløpsmidler		**150 097**	**338 838**
Sum eiendeler		**170 171 477**	**170 360 218**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		170 146 381	170 146 381
Annen egenkapital		-3 960	200 907
Sum egenkapital	**11**	**170 142 421**	**170 347 288**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		25 006	12 930
Leverandørgjeld		4 050	0
Sum kortsiktig gjeld		**29 056**	**12 930**
Sum gjeld		**29 056**	**12 930**
Sum egenkapital og gjeld		**170 171 477**	**170 360 218**

Oslo, den , 31.12.2024
Styret for Brl Mariboes Gate 16

André Nordbø	Rune Odd-Jørn Rønningen	Kitty Merete Mezzetti
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Akonto fjernvarme	336 384	336 261	399 360
Avregning fjernvarme	-81 036	0	17 206
Kabel-TV	0	0	3 000
Andre inntekter	1 000	0	0
Sum	**256 348**	**336 261**	**419 566**

Note 3 Styrehonorar og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115	2 115
Sum	**2 115**	**2 115**	**2 115**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	35 931	0	0
Vedlikehold VVS	53 889	0	2 938
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	32 450	21 500	2 906
Sum	**122 270**	**21 500**	**5 844**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Fellesutgifter sameiet	1 074 864	1 083 055	1 061 354
Avregning fellesutgifter sameiet	20 785	0	-7 407
Porto	0	0	249
Sum	**1 095 649**	**1 083 055**	**1 054 195**

* se også note 9

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	17 500	19 500	18 750
Forretningsførsel	44 626	43 500	42 480
Ekstra forretningsførsel	3 750	0	3 237
Andel systemkostnader	675	0	0
Beboerportal	1 673	0	1 594
Sum	**68 224**	**63 000**	**66 061**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankomkostninger	5 012	1 500	3 217
EHF-fakturagebyr	25	0	0
Diverse kostnader	12 778	0	-21
Øreavrunding	-5	0	9
Tap på fordringer	0	0	22 592
Sum	**17 810**	**1 500**	**25 797**

Note 8 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 353 044	167 668 337	170 021 380
Årets tilgang/avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**2 353 044**	**167 668 337**	**170 021 380**
Akkum av- og nedskrivninger 01.01	-	-	-
Årets av- og nedskrivninger	-	-	-
Bokført verdi 31.12	***2 353 044***	***167 668 337***	***170 021 380***

Bygninger og tomter avskrives ikke Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Se også note 12.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Til gode felleskostnader fra sameiet		
Sum	**0**	**0**

I regnskapet til eierseksjonssameiet Mariboes gate 14 er felleskostnadene avregnet. Se også note 5.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken 96660143944	103 045	123 242
Sum	**103 045**	**123 242**

Note 11 Egenkapital

	Andels-kapital	Annen innsk. EK	Annen EK/ udekket tap	Sum egenkapital
Innskutt egenkapital 01.01	125 000	170 021 381		170 146 381
Sum innskutt egenkapital 31.12	**125 000**	**170 021 381**	**-**	**170 146 381**
Annen EK 01.01			200 907	200 907
Årets resultat			-204 867	-204 867
Sum annen egenkapital 31.12	**-**	**-**	**-3 960**	**-3 960**
Sum egenkapital 31.12	**125 000**	**170 021 381**	**-3 960**	**170 142 421**

Andelskapitalen på kr 125 000,- består av 25 andeler pålydende kr 5000,-Se også note 12.

Note 12 Prosjektkostnad oppføring av eiendom

Borettslagets innregnede anskaffelseskost på bygningen er beregnet på bakgrunn av prosjektkostnader rapportert fra utbygger. Det er så vidt styret er kjent en prosess hos utbygger der samlede prosjektkostnader kan bli gjenstand for endring og der det er indikasjoner på at samlede byggekostnader vil bli lavere.
Dette vil kunne redusere den bokførte verdien av bygningen i borettslagets regnskap og også borettslagets bokførte egenkapital iht. regnskapsprinsippet om at anleggsmidler innregnes til historisk kost.

Det er på tidspunktet for regnskapsavleggelsen ikke mottatt noen oppdatert byggekostnad fra utbygger og det er således usikkert hvilken tallmessig effekt en eventuelt fremtidig korreksjon

Note 13 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**325 908**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-204 867
C. Disponible midler 31.12	**121 041**
Årets endring i disponible midler	-204 867
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	150 097
- Kortsiktig gjeld	-29 056
= Disponible midler 31.12	**121 041**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK X: **Endring av fordeling av felleskostnader knyttet til takterrasse**

Forslagsstiller: **Andelseier i 502**

Flertallskrav: **2/3-flertall - Vedtektsendring**

Bakgrunn for sak:
Jeg vil foreslå å vurdere en separat kostnadsdelingsordning for takterrassefasilitetene—som sauna, jacuzzi, grillgass og eventuelle reparasjoner knyttet til samlinger på takterrassen.

For øyeblikket er disse utgiftene inkludert i de generelle byggekostnadene. For å sikre rettferdighet og åpenhet foreslår jeg at kostnader knyttet til takterrassen skilles ut og deles likt blant beboerne. Denne tilnærmingen vil:

- Prioritere nødvendig vedlikehold og sikkerhet for bygningen—spesielt ettersom fellesområder (f.eks. maling) trenger oppmerksomhet, men ikke er prioritert for øyeblikket.
- Muliggjøre bedre overvåking og styring av budsjettet for takterrassefasilitetene.
- Bidra til å håndtere skader eller overforbruk ved å fremme ansvarlighet blant brukerne.

Forslag til vedtak:

Forslag til endring av vedtekter for nybygget og bakbygget (eventuelt i sameiet): Estimer kostnadene knyttet til takterrassen basert på de siste to årene, trekk dem fra hovedbyggekostnadene, og fordel dem likt blant alle leilighetene (ikke basert på leilighetsstørrelse). Vurder også å låse dørene til takterrassen og gi tilgang kun til beboerne.

Budsjett Brl Mariboes Gate 16 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 150 000	850 488
Felleskostnader		**1 150 000**	**850 488**
3692	Akonto fjernvarme	270 000	336 384
3696	Avregning fjernvarme	0	-81 036
3900	Andre inntekter	0	1 000
Andre inntekter		**270 000**	**256 348**
Sum driftsinntekter		**1 420 000**	**1 106 836**
5330	Styrehonorar	40 000	15 000
Styrehonorar		**40 000**	**15 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	5 640	2 115
Andre personalkostnader		**5 640**	**2 115**
6600	Vedlikehold bygning utv.	7 000	35 931
6620	Vedlikehold VVS	89 000	53 889
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	18 000	32 450
Vedlikehold		**114 000**	**122 270**
6325	Fellesutgifter sameiet	1 186 203	1 074 864
6326	Avregning fellesutgifter sameiet	0	20 785
Driftskostnader		**1 186 203**	**1 095 649**
6700	Revisjon	18 000	17 500
6710	Forretningsførsel	46 500	44 626
6711	Ekstra forretningsførsel	4 000	3 750
6714	Andel systemkostnader	500	675
6715	Beboerportal	1 000	1 673
Honorarer		**70 000**	**68 224**
7770	Bankomkostninger	5 000	5 012
7771	EHF-fakturagebyr	0	25
7790	Diverse kostnader	0	12 778
7797	Øreavrunding	0	-5
Andre kostnader		**5 000**	**17 810**
Sum driftskostnader		**1 420 843**	**1 321 068**
Driftsresultat		**-843**	**-214 232**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	3 000	4 489
8051	Bankrenter	0	70
8070	Andre finansinntekter	0	4 806
Finansinntekter		**3 000**	**9 365**

Budsjett Brl Mariboes Gate 16 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Netto finansresultat	**3 000**	**9 365**
Årets resultat	**2 157**	**-204 867**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

VALG: **Valg av styremedlem**

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Styremedlem Rune Rønningen er på valg i år. I den forbindelse skal det velges inn nytt styremedlem.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Brl Mariboes Gate 16
Tid: 23.04.2025
Sted: TEAMS

Konstituering

- 14 andeler var representert, hvorav 3 andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Belmin Keranovic ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Andre Nordbø ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 204 867 og en egenkapital på kr 170 142 421, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 40.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Kostnader for takterrassen Shahin og Eli i 502 – Vedtektsendring 2/3 flertall**
   Jeg vil foreslå å vurdere en separat kostnadsdelingsordning for takterrassefasilitetene— som sauna, jacuzzi, grillgass og eventuelle reparasjoner knyttet til samlinger på takterrassen.

   Forslag til vedtak:
   Forslag til endring av vedtektene for nybygget og bakbygget (eventuelt sameiet). Estimer kostnadene knyttet til takterrassen basert på de siste to årene, trekk dem fra hovedbyggkostnadene, og fordel dem likt blant alle leilighetene (ikke basert på leilighetsstørrelse). Vurder også å låse dørene til takterassen og gi tilgang kun til beboerne.

Vedtak: ***Saken falt enstemmig. Det vil ikke bli oppdatert punkt i vedtektene tilknyttet fordeling av kostnad for takterrassen.***

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 2 157 og forutsetter økning på 20% felleskostnader. Dette inkludert oppvarming 01.01 i 2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styremedlem Rune Rønningen er på valg i år. Andre Nordbø trekker seg fra styret.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Kitty Merete Mezzetti	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Rune Rønningen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Andre Odinsen	valgt for 2 år i 2025

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:00.

Oslo, 23.april 2025

Belmin Keranovic
møteleder

Andre Nordbø
andelseier

VEDTEKTER FOR BRL Mariboes gate 16

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er BRL Mariboes gate 16.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget planlegger etter nærmere avtale med Fortuna Eiendom AS å erverve alle aksjene i Mariboes gate 14-16 I AS for derigjennom å erverve ideell andel av eiendommen gnr. 208, bnr 392 i Oslo kommune, som skal sammenføyes med gnr. 208, bnr. 293. Den sammenføyde eiendommen vil bli seksjonert. Etter at laget har ervervet aksjene i Mariboes gate 14-16 I AS, vil selskapet bli innfusjonert i laget, slik at laget blir eier av 25 boligseksjoner i bygg under oppføring i Mariboesgt. 16 («Nybygget»), som etter sammenslåingen og seksjoneringen vil utgjøre gnr. 208, bnr. 392 snr. 3-27 i Oslo kommune («Eiendommen»). De nærmere betingelsene for lagets erverv av Eiendommen gjennom aksjekjøpet, fastsettes ved avtale mellom laget og Fortuna Estate AS.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Borett").

1.2 Forholdet til Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16

Borettslagets eiendom vil være en del av Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16. Sameiet vil bestå av 35 leiligheter og 2 næringslokaler, hvorav 25 leiligheter og 2 næringslokaler vil være i Nybygget, mens 10 boligseksjoner vil ligge i eksisterende bebyggelse i Mariboesgt. 14 («Bakbygningen»). Borettslaget og andelseierne er forpliktet av, og må til enhver tid rette seg etter, eierseksjonssameiets vedtekter og husordensregler, og andelseierne plikter seg å sette seg inn i dette.

Borettslagets styre vil representere borettslaget i Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16 og sameiemøte, dersom ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

1.3 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.4 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

Borettslaget består av 25 andeler, hver pålydende kr 5000.

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

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

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Stifteren kan også overføre andeler til andre juridiske personer, som trer inn i stifterens posisjon.

2.2 Eierskifte

Eierskifte skal meldes til styret. Styret skal ikke godkjenne nye andelseiere.

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

For arbeid med eierskifte, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har ikke de andre andelseierne forkjøpsrett.

3 BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse. Styret kan etter søknad samtykke til bruksoverlating / utleie av hele boligen også i andre tilfeller enn det som følger av denne bestemmelsen, herunder ved søknader fra andelseiere uten opparbeidet botid. Styret kan på fritt grunnlag vurdere og eventuelt avslå slike søknader som omtalt i dette avsnitt.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Det er ikke krav om at andelseier i slike tilfeller disponerer et større areal enn det som overlates til andre. Slik overlating krever ikke søknad til, eller samtykke fra, borettslagets styre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. Styret vil således normalt plikte å godkjenne slik utleie etter opparbeidet botid som omtalt i dette avsnitt.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

a. Andelseieren er en juridisk person jfr. vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd

b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

d. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68, eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning av søknad om bruksoverlating etter a, b, c eller d foran kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent. Dette gir ikke rett til bruksoverlating ved søknader etter første avsnitt i 3.2.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4 BRUK OG VEDLIKEHOLD

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

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

Utvendige lamper på balkong for den enkelte boligen, oppsetting og fargevalg av markis er, endring av utvendig farge og lignende krever godkjenning av styret.

Styret fastsetter vanlige ordensregler for borettslaget.

4.2 Rett til bruk av takterrasse, sykkelparkering og boder som skal etableres i Nybygget

Andelseierne i laget har rett til å benytte sykkelparkering og boder i bygningsvolum etablert under Nybygget.

Andelseierne i BRL M14 har rett til å benytte sykkelparkering og boder etablert under Nybygget, samt del av takterrasse som skal etableres på deler av taket i Nybygget.

Bruken og kostnadsfordeling mellom BRL M14 og BRL Mariboes gate 16 vedrørende ovennevnte er regulert gjennom vedtekter og ordensreglene i Eierseksjonssa meiet Mariboes gate 14- 16 og Garasjesameiet Mariboes gate 14-16, som er bindende for laget og andelseierne.

4.3 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmer.

Dersom boligen har privat terrasse plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater

på terrassen etter den til enhver tid gjeldende instruks. Andelseieren er også ansvarlig for

å rense sluk. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og

andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom boligen har balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget, skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Laget skal vedlikeholde adkomst til takterrasse på Nybygget samt installasjoner på taket som knytter seg til takterrassen slik dette er regulert i Eierseksjonssa me iet Mariboes gate 14-16 vedtekter pkt. 5.1.6 eller bestemmelser som kommer til erstatning for pkt. 5.1.6.

Laget skal vedlikeholde boder og sykkelparkering i Nybygget slik dette er regulert i Eiersek-sjonssameiet Mariboes gate 14-16's vedtekter.

4.5 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmess ige endringer utover vedlikehold som nevnt over, må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

5 FELLESKOSTNADER

5.1 Generelt om fordelingen

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendomme n som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikehold, forsikringer, administrasjon, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendomme ns bygge- og finansieringsplan.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg m.v.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Borettslagets ansvar for felleskostnader i Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16

Laget er ansvarlig for å dekke felleskostnader i Eierseksjonssame iet Mariboes gate 14-16 slik dette til enhver tid er fastsatt i sameiets vedtekter, jf. sameiets vedtekter pkt. 5.1.1, som angir generelt om fordelingen av felleskostnader i sameiet, pkt. 5.1. 4, som angir kostnader i sameiet som BRL M14 alene skal dekke, og pkt. 5.1.6 som angir kostnader som boligseksjonene eid av BRL M14 og boligseksjonene eid av BRL Mariboes gate 16, skal dekke i fellesskap etter brøken dem imellom.

5.3 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholde r sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav

om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og borettslagsloven § 5-22.

7 GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles me d kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlinge n samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

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

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

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

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a. Opptak av navnefortegnelse
    b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
    c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av revisor

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter borettslagsloven § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av

møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8 STYRET

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer, slik generalforsamlingen til enhver tid beslutter.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

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

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

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

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

9 FORRETNINGSFØRER

Laget skal ha en forretningsfører.

Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10 HABILITET FOR STYREMEDLEMMER OG FORRETNINGSFØRER OG MISBRUK AV POSISJON I LAGET

Et styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11 REVISJON

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12 VEDTEKTSENDRINGER

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

13 BORETTSLAGSLOVEN

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Ordensregler for Mariboes gate 14

Boligsameiet Mariboes gate 14 skal være et godt sted å bo. Alle oppfordres til å bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og andre som gis adgang. For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

Seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med vedtektene og husordensreglene. Ved utleie av eierseksjonen eller hybel er det fremdeles andelseier som har ansvaret etter disse ordensreglene. Seksjonseier må pålegge leietakere å sette seg inn i vedtektene og husordensreglene. Overtredelser kan medføre skriftlig advarsel, og i ytterste konsekvens tvangssalg.

1. BRUK AV SEKSJONEN

Eier er ansvarlig for det indre vedlikeholdet av egen seksjon. Se vedtektene for detaljer.

Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter kontrolleres og vendes hvert halvår.

Blomsterkasser eller annet må ikke plasseres på utsiden av balkonger grunnet fare for at gjenstandene faller ned på forbigående.

Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Det er forbudt med åpen ild på terrassene.

Dersom branngardiner utløses, f.eks. grunnet brannalarm, må du ta kontakt med styret for å få gardinene heist igjen.

Beboer er ansvarlig for å sette seg inn i hvordan brannvarslingssystemet fungerer. Det er hengt opp veiledning ved alle sentraler.

2. RO OG ORDEN

Det skal være normal ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager, og fra kl. 23.00 til kl. 10.00 på lørdag, søndag og offentlige høytidsdager.

Ved arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt, f.eks. ved festlige lag, bør tilstøtende leiligheter varsles i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (om nødvendig kl. 17.00 på lør- og helligdager). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager.

3. FELLESAREAL

Borettslagene er ansvarlige for vedlikehold av fellesarealer. Se vedtektene for detaljer.

Det skal benyttes enhetlige postkasseskilt. Hvite skilt med sort skrift. Skiltene skal være 78mm lange og 32 mm høye. «Reklame forbudt-lapper» kan plasseres til høyre for skiltet.

Ved behov for å endre navn på felles callinganlegg tar du kontakt med styret tilknyttet ditt bygg.

Det er forbudt å plassere/oppbevare personlige gjenstander i fellesområdene. Dette inkluderer svalgangene utvendig. Dette av hensyn til brannsikkerhetskravet om frie rømningsveier, samt tilrettelegging for et godt og effektivt renhold.

Sykler skal kun frasettes på oppmerkede områder. Barnevogner kan ved behov plasseres i området under trapp i kjelleretasjen. Merk at sameiet eller borettslagene ikke tar ansvar for tap av personlige eiendeler på fellesareal.

Det er ikke tillatt å leke i garasjeanlegget. Dette av sikkerhetsmessige grunner.

Det er ikke tillatt å slippe uvedkommende inn i bygget. Dette av sikkerhetsmessige grunner. Slipp kun inn personer du selv personlig tar imot. Postbud og renholdspersonale har egne nøkler. Vær nøye med å holde dører lukket og låst.

Beboerne plikter å holde sin bod ren og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann, personfare eller annen vesentlig ulempe for øvrige beboere må ikke oppbevares i bodene.

4. FELLES BAKGÅRD OG TAKTERRASSE

Grøntområde i bakgård samt takterrassen deles mellom eiere av seksjon 1-33 (leilighetene). Næringslokalene har ikke tillatelse til å benytte disse fellesarealene. Vi har et kollektivt ansvar for å holde områdene ryddige. Den enkelte må rydde opp etter seg. Verter er ansvarlig for sine gjester. Søppel skal medbringes og kastes i søppelrom.

Det er andelseier som har ansvar for at leietakere og gjester følger ordensreglene. Andelseier vil bli holdt ansvarlig for sine gjester, leietakere og eventuelt leietakers gjesters adferd.

Det er forbudt å røyke på innvendige og utvendige fellesareal, inkludert på takterrasse.

Det er etablert reservasjonsordning for badstue, basseng og griller. Mer informasjon finnes på opphengstavler.

Det er ikke tillatt å spise eller drikke i bassenget. Det gjelder også alkohol. Drikke må ikke plasseres på bassengkanten.

Det er forbudt å bruke basseng og badstue om natten i perioden 2400-0600. Reglene om ro og orden gjelder også takterrassen.

Barn har ikke anledning til å benytte basseng uten tilsyn av voksne.

Alle skal dusje og vaske seg med såpe før bassenget benyttes. Mellom badstu holder det å dusje. Dette av hensyn til vannkvalitet og hygiene. Det med såpe er spesielt viktig med tanke på fjerne hudprodukter som lett løses opp i klorvann.

Det er ikke tillatt å benytte såpe eller lukt-tilsetting i bassenget.

Basseng skal dekkes til med beskyttelsesputene når det ikke er i bruk.

Dispenser for langtidsvirkende klor skal alltid være i bassenget eller i skimmeren (ved de tre filtrene). Fyll alltid opp slik at det er fullt av "blå" klortabletter. Dette er svært viktig av sanitære årsaker og må sjekkes av alle som bader.

Klorsjokking med inntil én hvit klortablett skal utføres av den som benytter bassenget sist på dagen av de som har reservert. Én tablett i den lille dispenseren. Annet bassengvedlikehold utføres av frivillige ved behov.

Ikke bruk bassenget om det er svært grumsete eller lukter. Meld da ifra til styret.

Badstuen skal skrus av med av-bryter (under panel) når badstuen forlates. Det kan gjøres avtale om avstenging med neste på reservasjonslisten. Det er ikke tillatt å spyle med vannslange inne i badstuen. Dette grunnet at det sitter en sensor for brannvarsling under trebenken.

Det er ikke tillatt å benytte såpe eller andre kjemikalier i utedusjene. Grunnen er at vannet renner direkte til grønt tak, og ikke til byggets avløp. Innvendig dusj er koblet til avløp.

Utekjøkken skal rengjøres etter bruk og fettoppsamleren skal tømmes som mat- eller restavfall. Den sitter under grillen. Det er ikke tillatt å helle ut fettet på terrassen.

Snømåking utføres av selskap utpekt av styret i nybygget.

Gressklipp samt vedlikehold av planter utføres av selskap utpekt av styret i nybygget.

5. FELLESAREALER GENERELT

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Unntaket er ved salg hvor det er tillatt å henge opp veivising. Slikt skal fjernes i etterkant av ansvarlig eier.

Biler må ikke parkeres på gårdsplass. Eventuelt midlertidig utlån av parkeringsplass må avtales med eier av parkeringsplassen. Kun eiere av parkeringsplass har utlevert nøkkel for garasjeheis.

Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller annet sted på fellesareal. Det er ikke sluk i garasjen.

Det er ikke tillatt å oppbevare bensin eller andre farlige stoffer på eiendommen. Styret har en utvendig bod for oppbevaring av reservepropan til felles griller, og det er installert propantanker til begge fellesgrillene.

6. DYREHOLD

Husdyr skal ikke oppholde seg i felles bakgård eller på takterrassen. Vask og stell av dyr er ikke tillatt på fellesområder. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

7. UTLEIE

For utleie av leilighet eller garasjeplass, se vedtektene. Det kreves ikke varsling eller godkjenning fra styret for utleie av hybler.

8. SØPPELHÅNDTERING

Husholdningsavfall skal sorteres i henhold til retningslinjer fastsatt av kommunen

Det er avfallsdunker for plast-, mat- og restavtall, samt dunker for papp og papir på felles søppelrom.

Plast-, mat- og restavfall skal legges i plastposer som knytes igjen før de tas med til søppelrommet. Det er ikke tillatt å kaste slikt avfall dersom det ikke får plass i angitte poser.

Større pappavfall må presses sammen før det kastes i riktig dunk.

All annen frasetting av søppel er forbudt, og må tas med til nærmeste gjenvinningsstasjon av den enkelte.

9. KONTAKT MED STYRET

Alle henvendelser som gjelder borettslagene rettes til styret, herunder henvendelser som faller inn under vask- og vaktmester. Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til:

Nybygget/forbygget: brlm16@styremail.no

Gamlebygget/bakgårdsbygget: brlm14@styremail.no

Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i burettslagslova og vedtekter ellers.

Vedtatt mai 2022

Styret for BRL Mariboes gate 16

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Informasjon til eiere i Mariboes gate 14-16

Oslo, 05.11.21

GENERELT OM VÅRE OPPGAVER SOM FORRETNINGSFØRER
Forretningsførerens oppgaver fremgår av avtalen som er inngått med selskapet, samt av regler i lover og forskrifter som regulerer virksomheten i boligselskapet. I hovedsak fører vi regnskapet slik det er bestemt i regnskapslov og forskrifter, foretar fakturering av felleskostnader og kontrollerer rettidig innbetaling, purringer og inkasso. Forretningsføreren avslutter regnskapene og utarbeider årsoppgjør i samarbeid med styret.

Forretningsfører skal løpende holde oversikt over hvem som er eiere og gi nødvendige opplysninger til meglere og andre ved salg/overdragelse av seksjoner.

MELDING OM ADRESSEENDRING
For at vårt kontaktregister skal være så oppdatert som mulig og for å sikre at post kommer frem i rett tid, må alle eventuelle adresseendringer (post og e-post) meldes til oss.

I beboerportalen (se vedlagt informasjon) vil det fremgå hva som er registrert hos oss. Endringer kan registreres av den enkelte direkte i portalen – eller de kan sendes på e-post til post@enqvist.no.

Merk at vi ikke automatisk endrer postadressen deres til borettslagets/sameiets postadresser, uten at dette meldes oss.

FAKTURERING AV FELLESKOSTNADER
Fakturaer for felleskostnader vil bli sendt ut mandag 11.november. Som varslet vil de bli fakturert fra 1.februar 2021, eller tidligst fra dato for overtakelse for de som har overtatt senere. Fakturaer vil bli sendt ut pr. e-post.

Felleskostnadene forfaller normalt til betaling den 1. i hver måned.
Systemet fakturerer månedlige fakturaer – beløp fra flere måneder kan legges sammen og betales samlet, bruk i så fall kidnummer fra en av fakturaene ved betaling.

Siden de fleste nå får fakturaer for en lengre periode, ber vi om de som har problemer med å betale alt på en gang tar kontakt, så vil vi prøve å få til en løsning i samarbeid med styret.

Der det har vært eierskifter: Selger skal bare betale fakturaer ut den måneden andelen ble solgt, fra og med den 1. i måneden etter vil fakturaene bli kreditert, og ny eier vil få egne fakturaer.

Vi presiserer igjen at felleskostnadene som kreves inn går inn på bankkonti som disponeres av oss, og at ingenting betales ut derfra før det er godkjent av de nyvalgte styrene.

BETALINGSMULIGHETER
Ved betaling av felleskostnadene har dere mulighet til å velge eFaktura. Det tar litt tid før dette fungerer, så følg med de første par månedene for å se at beløpene blir trukket.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO, telefon 22 80 95 95
E-Post: post@enqvist.no Besøksadresse: Konghellegaten 3, 0569 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MARIBOES GATE 14F

Dato: 09.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515457
1546

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 392

Vi viser til bestilling av 20250709 for MARIBOES GATE 14F.

GNR. 208 BNR. 392

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1873.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1288 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

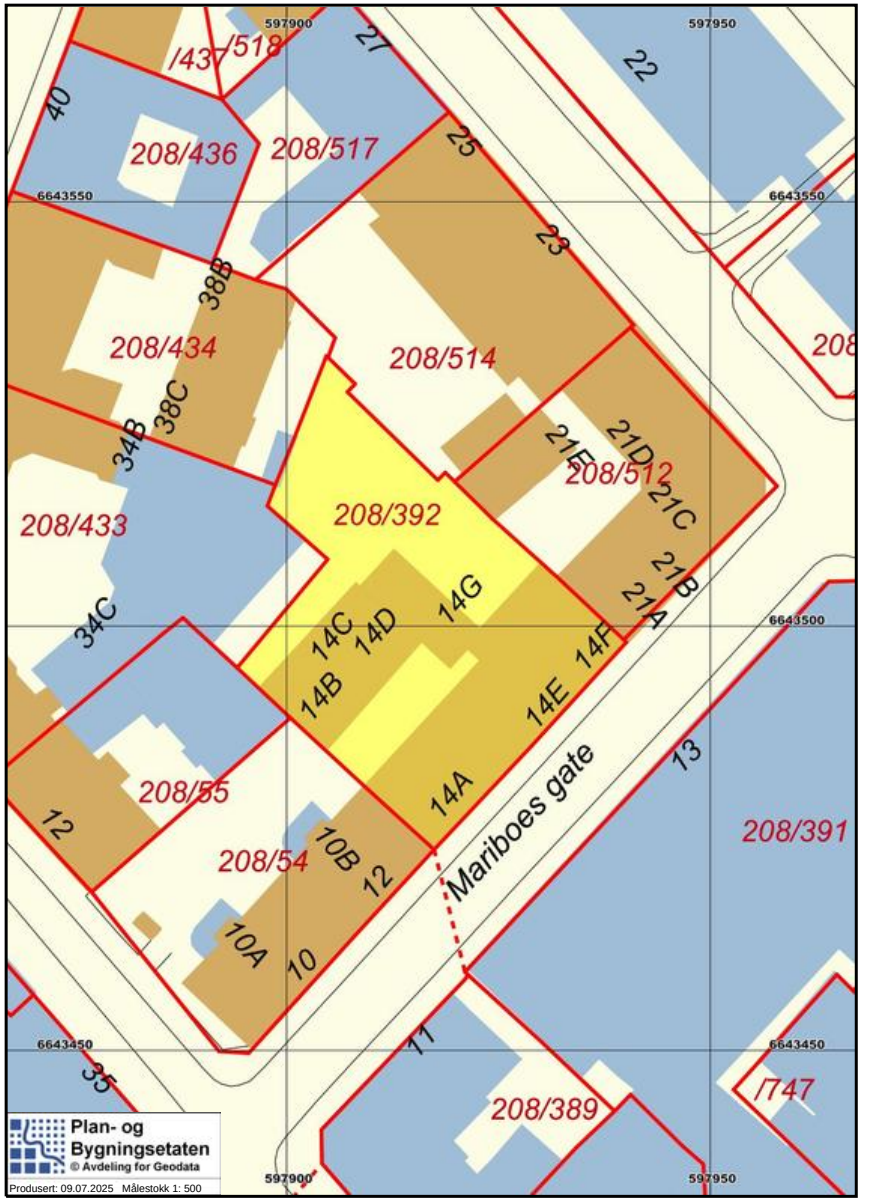
Kristin Tveit
Enhetsleder

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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

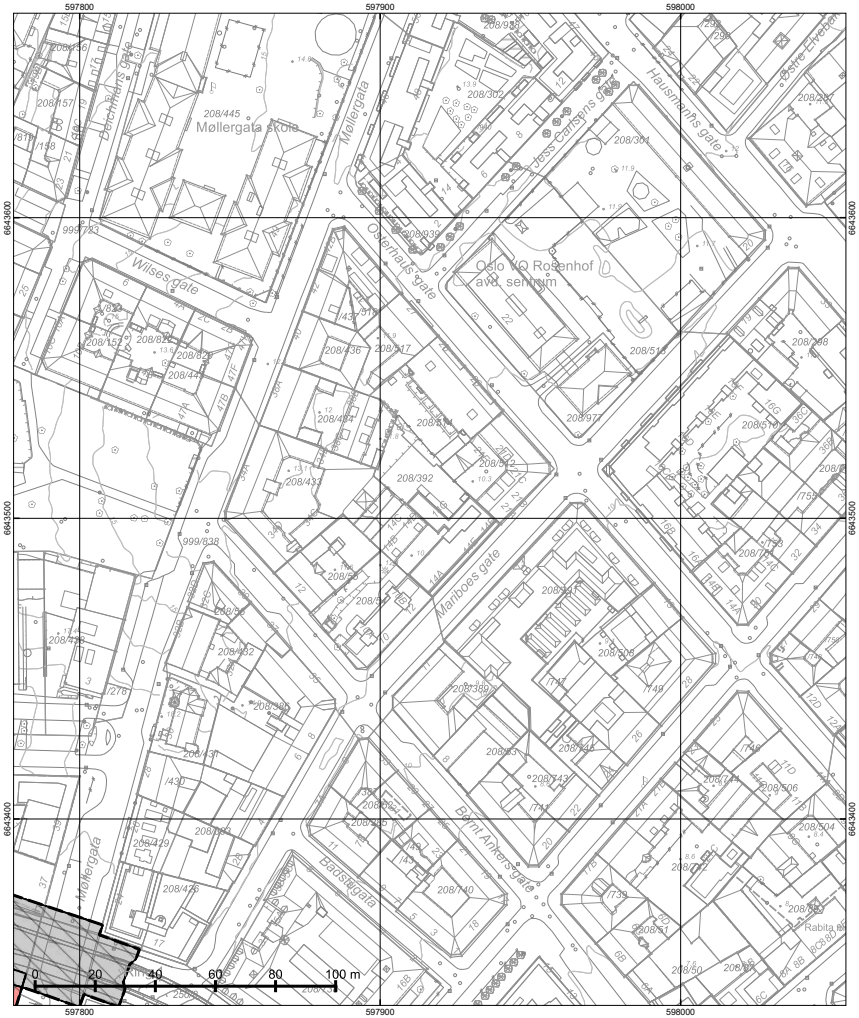
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

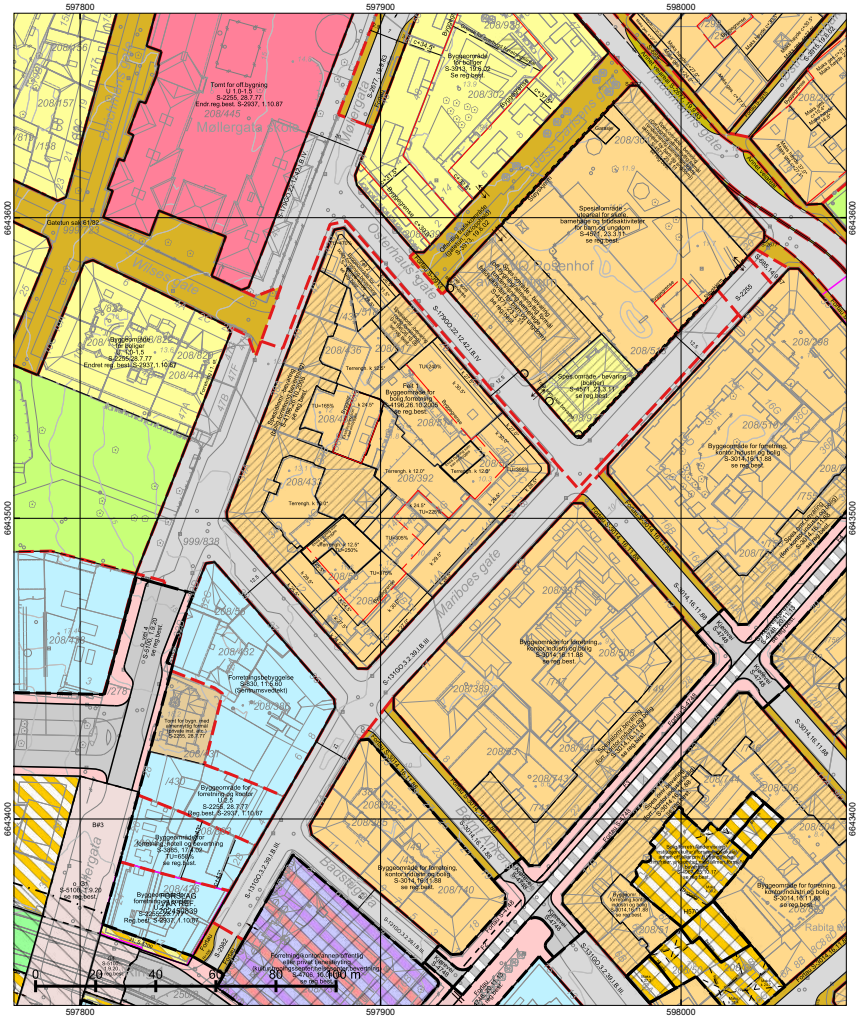
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145579/ 86515457
Deres ref.: 201913
Adresse: MARIBOES GATE 14F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/392

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: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145579/ 86515457
Deres ref.: 201913
Adresse: MARIBOES GATE 14F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/392

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate

- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

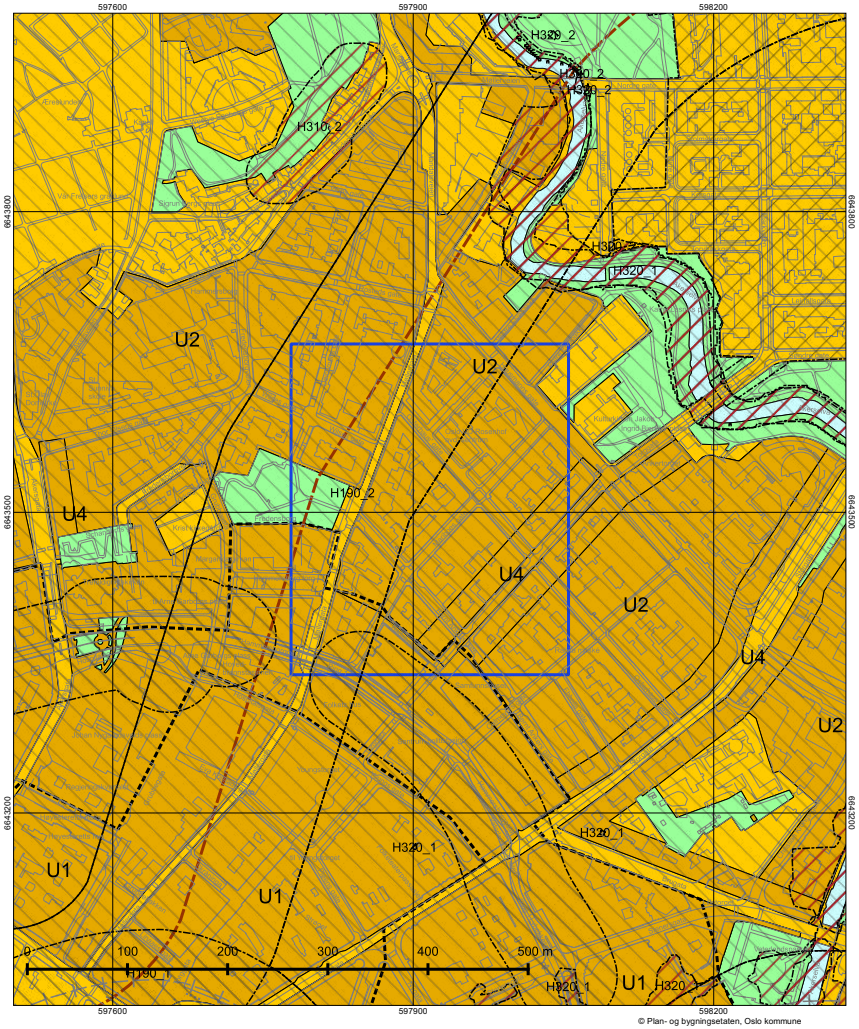
Dato: 09.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145579/ 86515457
Deres ref.: 201913
Adresse: MARIBOES GATE 14F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/392

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



Oslo

Dato: 09.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145579/86515457
Deres ref.: 201913

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

0 2 4m 1:100

A2

Plan 6 - 1_100 - 1 : 100



MÅL	1 : 100
DATO	26.07.18
TEGNING	Hovedplan 6
TEGNE	ÅA
KONTROLL	AA
TEGNINGSNUMMER	A-PL-206
PROSJEKTNUMMER	1809
PROSJEKT	Marlboes gate 14-16
BYGNINGER	Marlboes gate 16 AS
STATU	Øvelsprosjektering
REV	
REV. DATO	
SIGN.	
BESKRIVELSE	
REV. NR.	

AKSETØY ARKITEKTUR AS
Innherredsveien 22
7042 Trondheim
Tlf: 92 22 90 35

0 2 4m 1:100

A2

Plan 6 - 1_100 - 1 : 100



MÅL	1 : 100
DATO	26.07.18
TEGNINGSNUMMER	A-PL-206
TEGNING	Hovedplan 6
TEGNER	AA
KONTROLL	AA
PROSJEKTNUMMER	1809
PROSJEKT	Mariboes gate 14 16
BYGGHERRE	Maribuen gate 16 AS
STATUS	Detaljprosjektering
REV	

SIGN.	REV. DATO	BESKRIVELSE	REV. NR.

ARKITEKTER AS
Innherredsveien 26
7042 Trondheim
Tlf +47 22 90 35

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AKSETØY ARKITEKTUR AS
Bakkaunvegen 5B
7068 TRONDHEIM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.06.2023
	201408187 - 246 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse: MARIBOES GATE 14 A-G
Tiltakshaver: MARIEBOESGT. 16 AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 208/392/0/0
Søker: AKSETØY ARKITEKTUR AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Mariboes gate 14 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg, mottatt 20.06.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201408187			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	A1002	17.09.2015	14/8
Situasjonsplan	A1001	22.09.2015	17/2
Takplan	A-PL-207	29.08.2018	68/11
Snitt AA	A-SN-401	27.07.2018	68/12
Fasade mot sør	A-FA-401	12.02.2019	68/13
Fasade mot nord	A-FA-402	12.02.2019	68/14
Fasade mot vest	A-FA-404	12.02.2019	68/15
Fasade mot øst	A-FA-403	12.02.2019	68/16
Fasade portrom	A-SK-502	06.05.2019	68/17

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Skisseprosjekt takhage	L011	10.10.2019	71/9
Skisseprosjekt bakgård	L012	10.10.2019	71/10
Plan 0	E01 -		245/15
Plan 1	E02 -		245/16
Plan 2	E03 -		245/17
Plan 3	E04 -		245/18
Plan 4	E05 -		245/19
Plan 5	E06 -		245/20
Plan 6	E07 -		245/21

Tilsyn

Det er fremdeles et åpent tilsyn i saken. Dette tilsynet vil eventuelt bli lukket i en parallell prosess.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
MARIEBOESGT. 16 AS, Selma Ellefsens vei 6, 0581 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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/majorstuen

23332800

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: 8-0389/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mariboes gate 14F 0183 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 392, snr 23 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