

Maridalsveien 44A



Velkommen til

# Maridalsveien 44A



Salgsoppgaven produsert 3. mars 2025

# Alexander Kiellands plass

## Stor og lys 4-roms toppleilighet med sydvendt vinterhage og flott utsikt | Peis | Vesentlig oppusset

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 8 500 000,- |
| Fellesgjeld | 176 022,- |
| Omkostninger | 218 250,- |
| Totalpris | 8 894 272,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 8 460,- |
| BRA-i | 94 kvm |
| Totalt BRA | 94 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 5 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1891 |
| | |
| Megler | Lasse Staxrud Pedersen |
| Telefon | 934 93 852 |
| E-post | l.s.pedersen@nordvikbolig.no |








## Kort fortalt

Pent oppusset 4-roms toppleilighet i klassisk bygård med flott utsikt og sydvendt vinterhage. Leiligheten har en spennende planløsning med særpreg, masse lys og rikelig med vindusflater, inkludert flere takvinduer. Pusset opp i 2021/2022 med bl.a. nytt kjøkken, 1-stavs eikeparkett og ildsted. Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet, midt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka.

- Sydvendt og skjermet vinterhage
- Åpen og spennende planløsning med særpreg
- Masse lys og flott utsikt
- Rikelig med vindusflater/takvinduer
- Stue med vedovn
- Tre flotte soverom
- Moderne kjøkken fra 2021
- Bad med opplegg for vask/tørk
- Kjellerbod på 8 kvm.
- Usjenert med lite innsyn
- "Alt" av servicetilbud utenfor inngangsdøren
- Nær buss og trikk
- Ingen forkjøpsrett

# Arealer og innhold

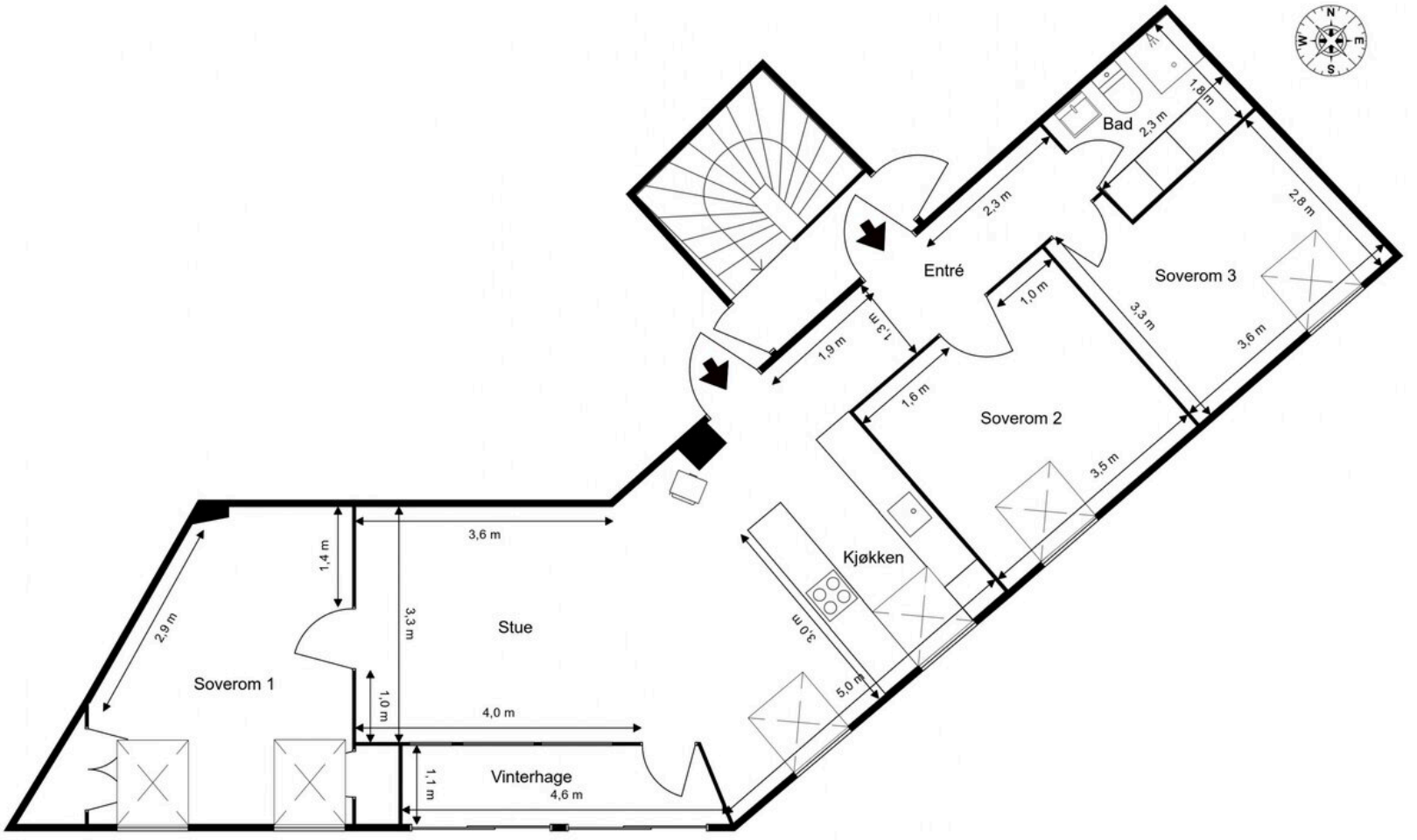
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 94 kvm |
| Totalt BRA: | 94 kvm |

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entre, stue, kjøkken, vinterhage, bad og tre soverom
Total BRA: 94 kvm.

# Maridalsveien 44a

## 5. Etasje/loft




Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


Bibelen












VEGAN


EGAN
CUISINE
















FLOWER MARKET




La femme


La Femme







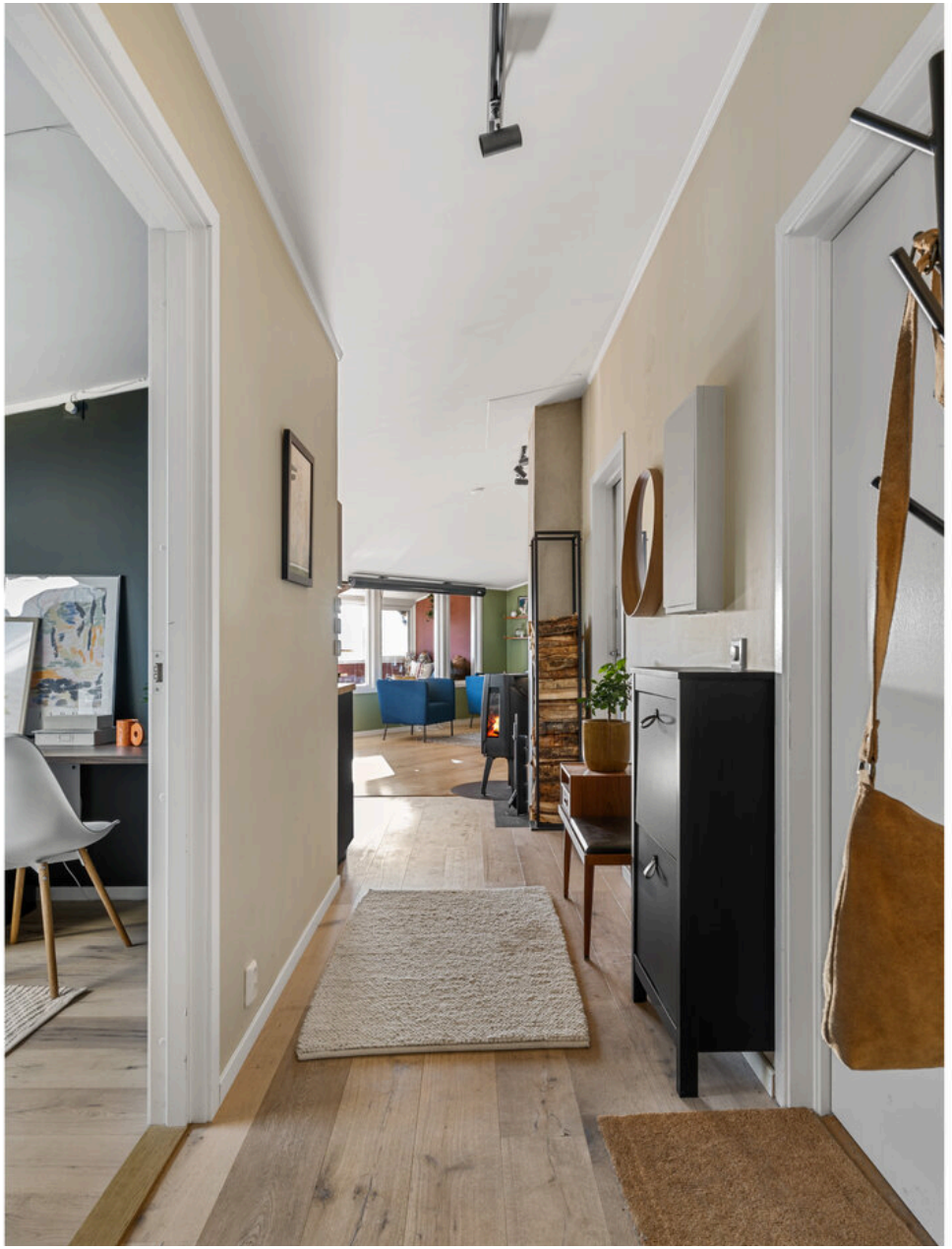

















hummus
drinks
friends

Informasjon

# Maridalsveien 44A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
22-0019/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Maridalsveien 44A, 0458 OSLO
Gnr 219, bnr 129, snr 27 i Oslo kommune

### Selgere
Vebjørn Selby
Emilie Selby

### Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
176 022,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 676 022,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
216 900,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
218 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
230 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 894 272,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 906 972,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1891

### Etasje
5

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 94 kvm
Totalt BRA: 94 kvm

**Beskrivelse:**
5. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entre, stue, kjøkken, vinterhage, bad og tre soverom

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Samtlige rom har skråtak som varierer fra 1,83 meter - 2,79 meter
- Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 8 kvm med takhøyde på ca. 1,80 meter
- Bruksarealet er oppmålt av Romly AS utført med 3D-scan, og arealet i rapporten er videreformidling av denne scannen.
- Vinterhagen er godkjent som innglasset balkong men brukes som en forlenget del av stuen og er derfor medtatt i BRA-i og P-rom

**Ikke målbare arealer:**
Leiligheten har et gulvareal på 96 kvm. To kvm. er ikke målbart areal pga. lav himlingshøyde.

## Innhold

Leiligheten inneholder entre, stue, kjøkken, bad, tre soverom og innglasset balkong. Det medfølger i tillegg en kjellerbod på ca. 8 kvm.

## Standard

Entre:
Leilighetens utforming og størrelse gir et svært godt førsteinntrykk. Gangen har 1-stavs eikeparkett på gulv og lysmalte veggflater. Porttelefon og oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Fra gangen er det adkomst til to av soverommene, bad, samt stue/kjøkken.

Stue:
Leiligheten ble pusset opp i 2021/2022 og fremstår tiltalende, luftig og smakfull. God planløsning med store, åpne rom og skråtak som varierer fra 1.83-2,79 meter. 1-stavs hvitoljet eikeparkett, malte veggflater og stemningsfull vedovn fra 2022. Store vindusflater og takvinduer (Velux) sikrer svært gode lys- og utsiktsforhold.

Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og sammen utgjør de et sosialt og fint allrom. God plass til både sofagruppe og stort spisebord. Perfekt for både små og større selskaper.

Fra stuen er det utgang til en lun og skjermet vinterhage med skyvbare vinduer og flott utsikt. Vinterhagen utgjør en fin forlengelse av rommet, og kan brukes både på sommer- og vinterstid. Høyt og fritt i usjenerte omgivelser, uten innsyn. Fra Vinterhagen har man flott utsikt over grøntområde på Alexander Kiellands plass og utover byen.

Kjøkken:
Moderne kjøkken med flott utsyn mot stue og vinterhage. Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og benkeplate av askéfiner med nedfelt oppvaskkum og armatur fra Blanco. Mellom overskap og benkeplate er det flislagt. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Stor kjøkkenøy med kokesone, stekeovn og fritthengende ventilator. I likhet med resten av leiligheten har kjøkkenet 1-stavs eikeparkett, og får rikelig med lysinnslipp fra flere himmelretninger. Frittstående kombiskap fra Samsung, induksjonstopp fra Siemens, samt oppvaskmaskin og komfyr fra elektrolux medfølger.

Bad:
Bad med flislagt gulv, elektriske varmekabler og malte veggflater. I dusjsonen er veggene flislagt. Badet er innredet med toalett, baderomsinnredning og to speilskap med oppbevaringsmuligheter. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, samt veggmontert regn- og hånddusj med blandebatteri. Opplegg, samt plass for vaskemaskin og tørketrommel under praktisk benkeplate.

Soverom:
Leiligheten inneholder tre fine soverom med meget gode møbleringsmuligheter.

Alle soverommene er romslige, hvilket gjør leiligheten praktisk for flere brukere, om det er familie, venner eller behov for hjemmekontor. 1-stavs eikeparkett og malte veggflater. Alle soverommene har meget gode lys- og utsiktsforhold, ivaretatt av flere vindusflater/takvinduer. Hovedsoverommet har gode oppbevaringsmuligheter i integrerte skap.

## 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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av peis - 2022 Gnisten Peis & Murservice AS

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Installasjon av stikkontakt, utført 18.02.2025 Sterkstrøm AS.

Oppgitt av forrige eier:
Installasjon av stikkontakter
Installasjon av belysning
Ny tilførsel til platetopp og stekeovn
Ny jordfeilautomat til stekeovn
Ny stikkontakt over kjøkkenbenk
Komfyrvakt og stikkontakt til stekeovn
Koble til vifte.
Utført av: Norelco, Sofienberg elektro, Profftech

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja

Når ble kontrollen utført? 18.02.2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Oppgitt av forrige eier: Nytt røropplegg kjøkken, installasjon av Waterguard (desember 2021). Utført av: Oslo Rør og Varme AS

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

Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Usikker på hvem som har utført arbeidene, men leiligheten er et loft som er bruksendret på 80-tallet, lenge etter at bygget er oppført. Det er også senere godkjent fasadeendring (endrede vinduer i vinterhagen) og bruksendring av bod innvendig i leiligheten. Alt er omsøkt og godkjent av Plan- og bygningsetaten.

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)
- Ja

Beskriv:
- Ifølge forrige eier: Høsten 2022 var det en liten lekkasje i kjelleren som ikke berørte vår bod. Lekkasjen var svært begrenset, og ble trolig forårsaket av at det ble slått hull på et rør under oppussing i første etasje. Pr. desember 2022 er røret fikset og fuktskaden repareres. Vi har ikke hørt noe om eller merket noe til dette siden vi flyttet inn i 2023.

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

Beskriv:
Ifølge forrige eier: Sameiet hadde problemer med rotter i kjelleren sommeren 2020, og satte inn tiltak som fungerte. Vi flyttet inn i desember 2021 og det har ikke vært noe problem så lenge vi har bodd her.
Nåværende eier: Vi har ikke fått med oss at det har vært noe problem med dette siden vi flyttet inn.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- I salgsoppgave fra 2023 er arealet oppgitt som 95 kvm.

## Bygningssakkyndig

Komplett Taksering AS

## Byggemåte

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:
- Grunnmur er oppført i teglstein og støpt betong
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset
- Taket er et saltak og er tekket med betongstein
- Etasjeskille er et trebjelkelag
- Balkongdør, takvinduer og vinduer med 2-lags glass

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting:
- Det er ikke framlagt dokumentasjon og det er ukjent om det er etablert tettesjikt/membran.

Vinduer og dører:
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Det registreres stedvis knirk.

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
- Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp. Fremtidig brukstid er usikker.

Varmtvannsbereder:
- Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Grunnet stykkets plassering er det ikke mulig å kontrollere dette.

Våtrom | Oppsummering av overflater:
- Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse.

- Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 5 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk.

- Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Underkant av dørterskel står i høyde med overkant av gulvflis.

- Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm, målt til 20 mm.

- Dør er plassert i våtsone, lister og utforminger er ikke fuget i bunn.

Våtrom | Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
- Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

- Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Våtrom | Oppsummering av ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk:
Det er utført en el-sjekk uten avvik men denne har ikke samme grundighet som en NEK 405-2, som det anbefales utført.
- 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).

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

### Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

### Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ved utleie påløper det et gebyr på kr. 1 500,-

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking
G - oransje
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Ildsted i stue
- Elektriske panelovner
- Varmekabler på bad

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. 7129 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 8 460,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, Kabel-tv/internett, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, nedbetaling av lån, vaktmestertjenester, renhold, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 7008
Renter og avdrag: kr. 1452

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

### Eiendomsskatt

Kr 2 057,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 991 274,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 965 097,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Global Connect for fiber. Dersom man ønsker kabel-tv tilbyr de en pakke man selv på oppgradere til.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Maridalsveien 44, orgnr. 980317501

### Om sameiet

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

- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
- Sameiet har avtale med Telia om levering av kollektiv kabel-TV og strømming og kollektiv bredbånd.

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

Forsikring:
Eiendommen til Sameiet Maridalsveien 44 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 72602412. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Selger opplyser pr. mail at sameiet er i gang med oppussing av oppgangene. De har allerede startet opp med oppgang C. Oppgang A og B skal pusses opp i løpet av 2025/2026. Denne leiligheten ligger i oppgang A.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2023:
- Det er byttet dører til samtlige oppganger
- Forsterkede dørpumper i oppganger
- Lekkasjer i taket over oppgang C utbedret
- Tak og takrenner renset for mose og vekst
- Ny låsekasse i porten og vedlikehold av låser
- Byttet bord i bakgården
- Tagging fjernet løpende
- Varmekabel i bakgårdens takrenner kontrollert
- Overgang til systemnøkkel i hovedport
- Ventilasjonsanlegg installeres over oppgangene Dette for å bedre luftsirkulasjonen på badene

2022:
- Nye låsesylindere i gitterport og dørhåndtak i oppganger
- Brannteknisk tilstandsanalyse påbegynt
- Nye rømningsskilt og brannslokkingsapparater
- Elektrisk system gjennomgått og oppgradert
- Maling av tunellen til bakgården

2021:
- Låssylindere og lys-system i oppganger skiftet
- Skifte av lys-system i alle oppganger når lyspærer blir ødelagte. Nytt lys-system vil være mer energieffektivt
- Utføre inspeksjon og vedlikehold på det elektriske systemet, med hovedvekt på mangler i kjeller. Mangler i kjeller er utbedret i 2021. Arbeid i forbindelse med frasklidning avløpsledning, «akutt» arbeid for å fjerne oversvømmelse og planlegging utarbeidelse

2020:
- Økt vaktmestertjenester
- Kontinuerlig oppfølging av Habsak/Sahafin vedr. støyproblematikk, avfallsproblematikk mv. Bydel Sagene ble/er koblet på saken. Restauranten/baren er nå ute av drift, og eier samt eventuelt nye leietakere vil bli informert om situasjonen og sameiets ordensregler.
- Oppgradering av TV- og internettuttak
- Årlig sjekk og statusrapport på branntavler, herunder
- Utbedring av branntavle i oppgang A, samt sjekk av resterende tavler

- Rotteproblematikk håndtert
- Vannrør i en bod i kjeller var revet ned grunnet enhetseiers flytting, rørlegger ble tilkalt for å utbedre
- Skifte av 6 stk stoppekraner i kjeller inkl arbeid

2019:
- Adressen ble endret til Maridalsveien 44 A-C, da inngangen vår ligger der
- Elektriker har satt opp 3 nye kurser i kjeller
- Årlig kontroll utført av Elotec på brannalarm-anlegget i desember
- Skadedyrproblematikken ser ut til å ha vært under kontroll
- Skiftet stoppekraner i kjeller
- Vi har generelt prøvd å spare så mye penger som mulig, da vi har ligget noe lavt likviditetsmessig

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

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

## Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

## Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 176 022,- pr. 14.02.2025

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

Lånenummer: 16367910171, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.02.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 14.02.2025: kr. 3 358 440
Andel av saldo: kr. 176 022
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 30.09.2042 )

### Fellesformue

Kr 19 178,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 160 650,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 109 038,-.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres to dugnader i året.

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 72602412

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 639 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Iladalen, rett ved Alexander Kiellands Plass. I nærområdet finnes alt av servicetilbud og fasiliteter, og fremstår i dag som et knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Spennende handlemuligheter, yrende kafé- og folkeliv, populære spise- og samlingssteder og grønne parker.

Området har et meget godt offentlig kommunikasjonstilbud. Det er kun to minutters gange til busstopp på Alexander Kiellands plass med bl.a. linjene 21, 34 og 54. Det er i tillegg kort gangavstand til trikk nr. 11, 12 og 18 på Birkelunden.

Rett rundt hjørnet ligger Kiellands Hus som tilbyr det man trenger i hverdagen, bl.a. Coop Mega, Cutters, bakeri, vinmonopol, post og apotek mm. Det er i tillegg flere søndagsåpne butikker i området. Umiddelbar nærhet til flere populære serveringssteder, bl.a. Colonel Mustard, Gutta fra Calcutta og ærverdige Tranen med Åpent Bakeri på dagtid og Lofthus Samvirkelag med byens kanskje beste pizza på kvelden. Gangavstand til St. Hanshaugen med trivelige nisjeforretninger

og restauranter som f.eks. Gutta på haugen, Smalhans og Pascal.

Det er kort gangavstand til Grünerløkka. Grünerløkka er en av de koseligste og stemningsfulle bydelene i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. Grünerløkka har et stort utvalg av flotte restauranter, nisjeforretninger, markeder, kaféer og serveringssteder.

Kort vei til Sats treningssenter og Ringen Kino, samt Ringnes Park med flere forretninger. Også gangavstand til Vulkan som er en flott arena og møteplass for alle som er opptatt av gode matopplevelser. I tillegg er det flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Ilaparken, St.Hanshaugen park og langs Akerselva.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

- Det foreligger ferdigattest for innredning av loft datert 21.09.1992
- Det foreligger ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel og innglassing av balkong datert 12.12.2022

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger iht. S-2255.

Pågående byggesaker i området:
Maridalsveien 44 B - Bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig
Saksnummer 202303024 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303024

Kingos gate 1 - Rehabilitering av lokale for restaurant
Saksnummer 202106231 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202106231

Kingos gate 4 - Riving av bygg
Saksnummer 202550414 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550414

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

For informasjon reguleringsbestemmelser og 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/

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/129/27:

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

11.07.1980 - Dokumentnr: 512864 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2025 - Dokumentnr: 183491 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.06.1985 - Dokumentnr: 34572 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 113/2176
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Verneklasse/SEFRAK

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

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

Det 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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at

handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 870,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 155 460,- 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 7. mars 2025

## Megler

Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93493852

## Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

# Maridalsveien 44A

# Maridalsveien 44A

Nabolaget Iladalen - vurdert av 413 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ila skole (1-7 kl.)**<br>550 elever, 28 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| **Sagene skole (1-10 kl.)**<br>517 elever, 27 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| **Grünerløkka skole (1-7 kl.)**<br>538 elever, 22 klasser | 10 min<br>0.7 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)**<br>104 elever, 8 klasser | 19 min<br>1.4 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>412 elever, 30 klasser | 22 min<br>1.6 km |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| **Oslo katedralskole**<br>560 elever, 21 klasser | 16 min<br>1.1 km |

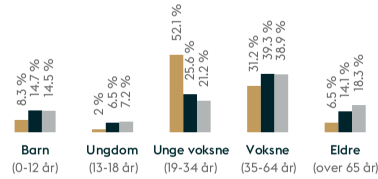
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Alexander Kiellands plass**<br>Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54 | 2 min<br>0.1 km |
| **Birkelunden**<br>Linje 11, 12, 18 | 8 min<br>0.6 km |
| **Carl Berners plass**<br>Linje 5 | 23 min<br>1.6 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 6 min<br>2.3 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 7 min<br>2.2 km |

## Barnehager

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

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 82/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 73/100

**Naboskapet**
Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

## Sport

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

*«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»*

Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Nevland, Vebjørn | 9578-5999-4-3606419 | 2025-02-21 21:01:17 |
| Ebbestad, Emilie Selby | 9578-5999-4-3482763 | 2025-02-21 21:00:32 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. feb. 2025

Oppdragsnummer
22-0019/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Maridalsveien 44A, 0458 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Røa

**Selgere**
Emilie Selby, Vebjørn Selby

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
31. mars 2023

**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: 72602412
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

## Utført arbeid

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Instalasjon av peis - 2022 Gnisten Peis & Murservice AS

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

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av stikkontakt, utført 18.02.2025 Sterkstrøm AS. Oppgitt av forrige eier: Installasjon av stikkontakter# installasjon av belysning# ny tilførsel til platetopp og stekeovn# ny jordfeilautomat til stekeovn# ny stikkontakt over kjøkkenbenk# komfyrvakt og stikkontakt til stekeovn# koble til vifte. Utført av: Norelco, Sofienberg elektro, Profftech

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** 18.02.2025

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Oppgitt av forrige eier: Nytt røropplegg kjøkken, installasjon av Waterguard (desember 2021). Utført av: Oslo Rør og Varme AS

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

**Var tiltaket søknadspliktig?**
Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Usikker på hvem som har utført arbeidene, men leiligheten er et loft som er bruksendret på 80-tallet, lenge etter at bygget er oppført. Det er også senere godkjent fasadeendring (endrede vinduer i vinterhagen) og bruksendring av bod innvendig i leiligheten. Alt er omsøkt og godkjent av Plan- og bygningsetaten.

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

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



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

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

## Feil og mangler

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

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

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

**Beskriv:** Ifølge forrige eier: Høsten 2022 var det en liten lekkasje i kjelleren som ikke berørte vår bod. Lekkasjen var svært begrenset, og ble trolig forårsaket av at det ble slått hull på et rør under oppussing i første etasje. Pr. desember 2022 er røret fikset og fuktskaden repareres. Vi har ikke hørt noe om eller merket noe til dette siden vi flyttet inn i 2023

**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.**

Ja

**Beskriv:** Ifølge forrige eier: Sameiet hadde problemer med rotter i kjelleren sommeren 2020, og satte inn tiltak som fungerte. Vi flyttet inn i desember 2021 og det har ikke vært noe problem så lenge vi har bodd her. Nåværende eier: Vi har ikke fått med oss at det har vært noe problem med dette siden vi flyttet inn.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** I salgsoppgave fra 2023 er arealet oppgitt som 95 kvm.

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

Nei

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

Nei

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

Nei



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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Trappeoppgangen er planlagt pusset opp i 2025 eller 2026.

**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: 22-0019/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Ebbestad, Emilie Selby** | **2025-02-21** | **Nevland, Vebjørn** | **2025-02-21** |

Identifikasjon

bankID Ebbestad, Emilie Selby

Identifikasjon

bankID Nevland, Vebjørn

SIGNICAT

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

# Maridalsveien 44A
# 0458 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1891
BRA: 94 m$^2$
BRA-i: 94 m$^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 | 8 | 0 | 1 |

Supertakst
GNR: 219 BNR: 129 SNR: 27

Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Maridalsveien 44A
0458 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>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 ), etasjeskiller, 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 opplysningsplikt 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/27526

## 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**

Det er ikke framlagt dokumentasjon og det er ukjent om det er etablert tettesjikt/membran.

**Anbefalte tiltak**

Manglende dokumentasjon av alder og faglig god utførelse for eventuelt tettesjikt utgjør en risiko i forhold til fremtidig funksjon og fare for plutselig skade kan ikke utelukkes.

### Vinduer og dører

**Oppsummering**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

**Anbefalte tiltak**

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover løpende vedlikehold.

### Etasjeskille og gulv på grunn

**Oppsummering**

Det registreres stedvis knirk.

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.

Toleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:

| TG0 | TG1 | TG2 | TG3 |
|---|---|---|---|
| Ingen avvik | Lokalt avvik: | Lokalt avvik: | Lokalt avvik: |
| 0-4mm | <10mm | 10-20mm | >20mm |
| | Totalt avvik: | Totalt avvik: | Totalt avvik: |
| | <15mm | 15-30mm | >30mm |

**Anbefalte tiltak**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller og kniriken rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

**Oppsummering**

Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp. Fremtidig brukstid er usikker.

**Anbefalte tiltak**

For å kartlegge tilstanden og omfanget av mulige skader, må ytterligere undersøkelser utføres.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Grunnet stykkets plassering er det ikke mulig å kontrollere dette.

### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse.
Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 5 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk.
Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Underkant av dørterskel står i høyde med overkant av gulvflis.

Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm, målt til 20 mm.

Dør er plassert i våtsone, lister og utforminger er ikke fuget i bunn.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak.

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Før som er plassert i våtsone er utsatt for fukt og fuktsvellinger kan forekomme vis den ikke sikres.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

## Bygningsdeler med TG-IU

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er utført en el-sjekk uten avvik men denne har ikke samme grundighet som en NEK 405-2, som det anbefales utført.

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).

### Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **24.2.2025** | **6.3.2025** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Emilie Selby** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug** Telefon: **45276275**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Heisets vei 5, 0694 Oslo**



## Informasjon om boligen

Adresse: **Maridalsveien 44A, 0458 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 301 | Gårdsnr: | 219 | Bruksnr: | 129 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 27 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1891**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Balkongdør, takvinduer og vinduer med 2-lags glass.

# 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-article2588-918.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) |
|---|---|---|---|---|---|
| Loft | 94 | 94 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **94** | **94** | **0** | **0** | **0** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| Loft | 96 | 94 | 2 |
| **Totalt m²** | **96** | **94** | **2** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| Loft | 94 | 94 | 0 | Entre, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, vinterhage. | |
| **Totalt m²** | **94** | **94** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte arealer er det en kjeller bod på 8 m² med takhøyde på ca. 180 cm.

Bruksarealet er oppmålt av Romly AS utført med 3D-scan, og arealet i rapporten er videreformidling av denne scannen.

Vinterhagen er godkjent som innglasset balkong men brukes som en forlenget del av stuen og er derfor medtatt i BRA-i og P-rom.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Annet |
| Det er etablert en vinterhage. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
| Det er ikke framlagt dokumentasjon og det er ukjent om det er etablert tettesjikt/membran. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Manglende dokumentasjon av alder og faglig god utførelse for eventuelt tettesjikt utgjør en risiko i forhold til fremtidig funksjon og fare for plutselig skade kan ikke utelukkes. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Leiligheten har Swedoor inngangsdør med sikkerhetslås og kikkehull. Brann- og lydklasse B30/dB35. Balkongdør med 2-lags glass fra 1988. Vinduer med 2-lags glass fra 1988 og 2021. Takvinduer med 2-lags glass fra 2005. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| 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-2** |
| Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover løpende vedlikehold. | |



## 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Er loftet innredet etter byggeår? | Ja |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| **Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)** | **TG-1** |
| Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.<br><br>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. | |

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-2** |
| Det registreres stedvis knirk.<br><br>Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.<br>Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.<br><br>Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:<br>TG0 TG1 TG2 TG3<br>Ingen avvik Lokalt avvik: Lokalt avvik: Lokalt avvik:<br>0-4mm <10mm 10-20mm >20mm<br>Totalt avvik: Totalt avvik: Totalt avvik:<br><15mm 15-30mm >30mm | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller og knirken rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. | |

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| **Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** | **TG-2** |

Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp. Fremtidig brukstid er usikker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å kartlegge tilstanden og omfanget av mulige skader, må ytterligere undersøkelser utføres.

## 6.6 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

## 6.7 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? | Nei |



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

## 6.8 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |

Synlig avløp i plast.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Avløpsrør er skiftet i leiligheten i 2021/22.

| | |
|---|---|
| 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** |

## 6.9 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| 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** |

Stoppekran er plassert på felles loft. Og fungerer som tiltenkt.

## 6.10 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Ja |
| 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**

Det er utført en el-sjekk uten avvik men denne har ikke samme grundighet som en NEK 405-2, som det anbefales utført.

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).

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.11 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Kjøkkenskap med understøttelse | |
| Årstall | |
| 2015 | |
| Størrelse | |
| 17 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Grunnet stykkets plassering er det ikke mulig å kontrollere dette.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.12 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer.

## 6.13 Våtrom



**Overflate**

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Gulvfliser. Malte vegger og vegger med fliser, malt tak. Gulvvarme. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Bad fra 2007/08 vurdert på bakgrunn av alder på sluk og rørdeler. | |
| 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? | Ja |

| | |
|---|---|
| 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? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse.
Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 5 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk.
Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Underkant av dørterskel står i høyde med overkant av gulvflis.

Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm, målt til 20 mm.

Dør er plassert i våtsone, lister og utforminger er ikke fuget i bunn.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak.

**Anbefalte tiltak overflater**

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Før som er plassert i våtsone er utsatt for fukt og fuktsvellinger kan forekomme vis den ikke sikres.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| 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? | Ja |



**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter. Servant med ettgreps armatur fra Celeste. Vegghengt speilskap med lampe. Gulvmontert toalett fra IDO. Dusjnisje med innfellbare glassdører. Veggmontert regn- og hånddusj med blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

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

## Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor av tidligere takstmann fra fellesareal inn mot dusjsonen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg.

## Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. | |

## 6.14 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.15 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.17 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

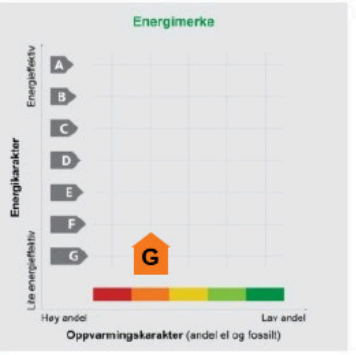
## 6.18 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Maridalsveien 44A |
| Postnr | 0458 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 219 |
| Bnr. | 129 |
| Seksjonsnr. | 27 |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | 80539576 |
| Bolignr. | H0501 |
| Merkenr. | bc55449e-2d3e-4f0c-8c01-36ada86c3595 |
| Dato. | 03.01.2023 |




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

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

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

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

**Målt energibruk 12,793 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 11,468 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 1,000 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montering tetningslister**

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.

## 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.

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1891 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 97 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk |

## 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.*

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Maridalsveien 44A
Postnr/Sted: 0458 OSLO
Bolignr: H0501
Dato: 03.01.2023 19:10:18
Energimerkenr: bc55449e-2d3e-4f0c-8c01-36ada86c3595

Gårdsnr: 219
Bruksnr: 129
Seksjonsnr: 27
Festenr: 0
Bygningsnr: 80539576

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Sameiet Maridalsveien 44 | **Vår ref.:** | 611/27 | **Fødselsdato eier:** 21.05.1995 |
| Maridalsveien 44 A | **Type:** | Eierseksjonssameie | **Fødselsdato medeier:** 31.03.1996 |
| 0458 OSLO | **Eiere:** | Vebjørn Nevland, Emilie Selby Ebbestad | |
| **Organisasjonsnr:** 980 317 501 | **Seksjonsnr:** | 27 | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **8 460**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 1 452 |
| | Felleskostnader | 7 008 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 176 022 | Gjeld siste årsoppg.: | 176 022 |
| Klient ajourf. lån: | 3 404 881,41 | Klient gj. s. årsoppg.: | 3 358 440 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367910171, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.02.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 14.02.2025: 3 358 440
Andel av saldo: 176 022
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 30.09.2042 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Synne Skålvold |
| Adresse: | Maridalsveien 44 C |
| Postnr/-sted: | 0458 OSLO |
| E-post: | maridalsveien44@gmail.com |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 14.02.2025

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 176 022 | Andre inntekter: | 2 052 |
| Annen formue: | 19 178 | Utgifter: | 12 787 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 27 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 219/129 - seksjon:27 | | |
| Bygningstype: | Uspesifisert | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 639.3 |

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

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 72602412 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | SSBnr: | H0501 |
| Etasje: | 5 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Sameiet Maridalsveien 44 | **Vår ref.:** | 611/27 | **Fødselsdato eier:** 21.05.1995 |
| Maridalsveien 44 A | **Type:** | Eierseksjonssameie | **Fødselsdato medeier:** 31.03.1996 |
| 0458 OSLO | **Eiere:** | Vebjørn Nevland, Emilie Selby Ebbestad | |
| **Organisasjonsnr:** 980 317 501 | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:

# Årsmøte i Sameiet Maridalsveien 44

Onsdag 17.04.2024, kl 17:00

OBF sine lokaler i Sandakerveien 64 eller via Zoom

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Maridalsveien 44

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2023

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2024

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

## 4. Forslag

### 4.1 Forslag fra seksjonseier om bygging av balkong

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

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

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

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

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

Vedtektene får følgende tillegg:

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

### 4.2 Forslag fra seksjonseier om seksjonering av 1. etg.

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

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

Det vises til vedlagte tegninger og søknad om reseksjonering.

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

### 4.3 Forslag fra styret om valg av ny revisor

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

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

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Anders Carlsen

Synne Skålvold ønsker å stille som kandidat til styreleder.

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Erik Vold

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 08.04.2024

Styret i Sameiet Maridalsveien 44

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

# ÅRSMELDING

# 2023



# Årsmelding 2023 for Sameiet Maridalsveien 44

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på maridalsveien44@gmail.com

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Sameiet Maridalsveien 44

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

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

## Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

## Bredbånd, kabel-tv

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

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

## Nøkler, skilt

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

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

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

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

## HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

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

## Forsikring

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

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

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

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

## Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2022:

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

Utført i 2021:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Styrets arbeid i 2023

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

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

Dette året har styret:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Det jobbes i disse dager med å kartlegge kjellerbodene.

AVTALER

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

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

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

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

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

ANNET

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

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

## Kostnadsutvikling 2024

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

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

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

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

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

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

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

**Kostnadsdriverne i 2024 budsjettet er som følger:**

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

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

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

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

Forsikring økes til kr. 191' (+10%)

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

**Driftsresultat kr. 334'**

Rentekost kr. 225'

**Budsjettert årsresultat kr. 109'**

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

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

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

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

08.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Maridalsveien 44

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2024

# ÅRSREGNSKAP

# 2023



## Årsregnskap 2023 - Resultat

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

## Årsregnskap 2023 - Balanse

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



## Årsregnskap 2023 - Balanse

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

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Maridalsveien 44

Sted:_____, dato:_____

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

611 Sameiet Maridalsveien 44

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 1 155 168 | 1 007 172 | 1 155 140 | 1 405 928 |
| 3607 Renter og avdrag | 260 496 | 279 732 | 300 382 | 346 470 |
| 3895 Inn- og utflyttingsgebyr | 4 500 | 4 500 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 420 164** | **1 291 404** | **1 455 522** | **1 752 398** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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



Noter 611 Sameiet Maridalsveien 44

## Note 4 - Vedlikehold

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

## Note 5 - Eksterne tjenester

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

## Note 6 - Andre driftsutgifter

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

## Note 7 - Renteinntekter

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

## Note 8 - Rentekostnader

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

Noter 611 Sameiet Maridalsveien 44 Orgnr: 980317501

## Note 8 - Rentekostnader



Noter 611 Sameiet Maridalsveien 44

## Note 9 - Andre finansposter

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

## Note 10 - Disponible midler

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

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

## Note 12 - Egenkapital

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

Noter 611 Sameiet Maridalsveien 44 Orgnr: 980317501

## Note 13 - Lån

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

## Lån

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

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



Noter 611 Sameiet Maridalsveien 44

## Lån

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

Noter 611 Sameiet Maridalsveien 44 Orgnr: 980317501

Resultat og balanse med noter for Sameiet Maridalsveien 44.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Maridalsveien 44**

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

flattum&co
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til Årsmøtet i Sameiet Maridalsveien 44

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

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

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

**Internasjonal forbindelse:**
GGi
INDEPENDENT MEMBER

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 25. mars 2024

**Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS**

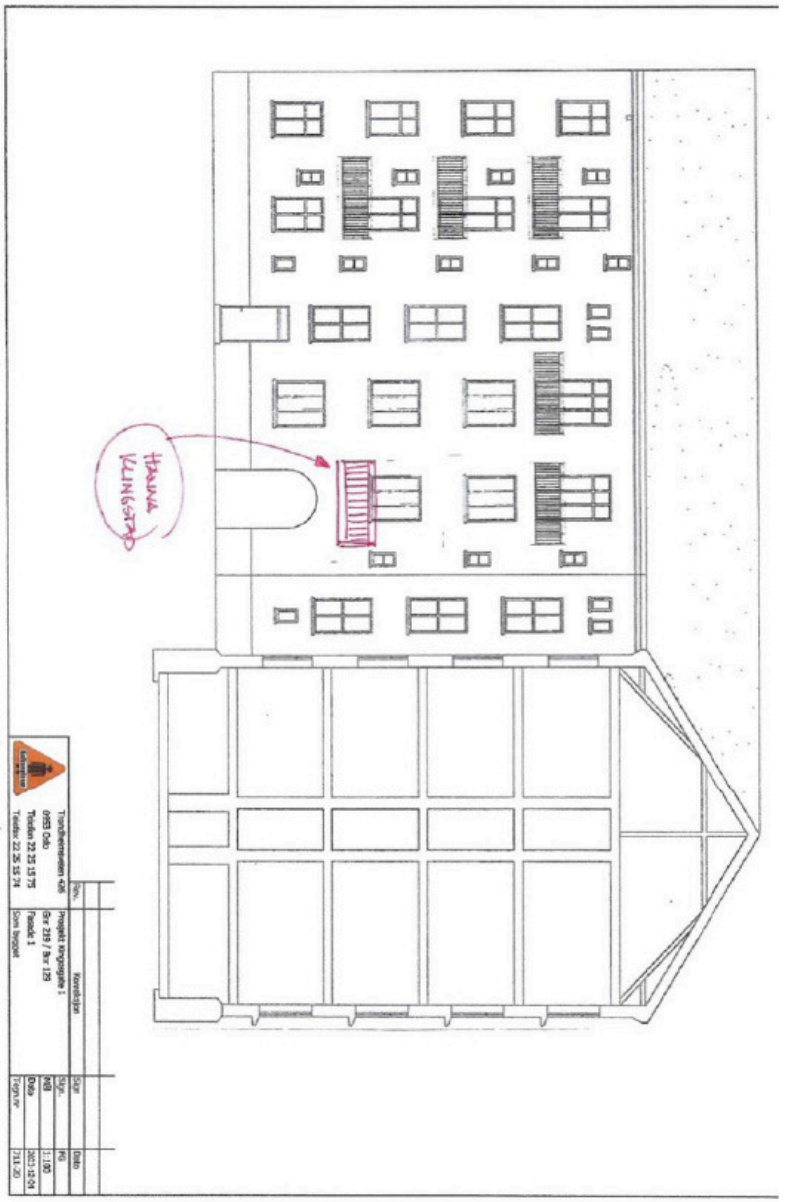
**Håkon Sundby**
*Statsautorisert revisor*

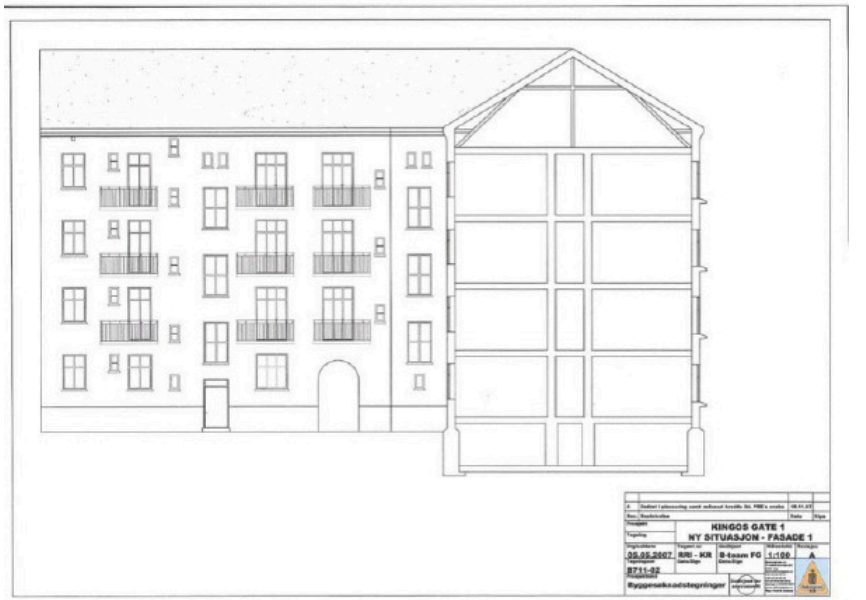


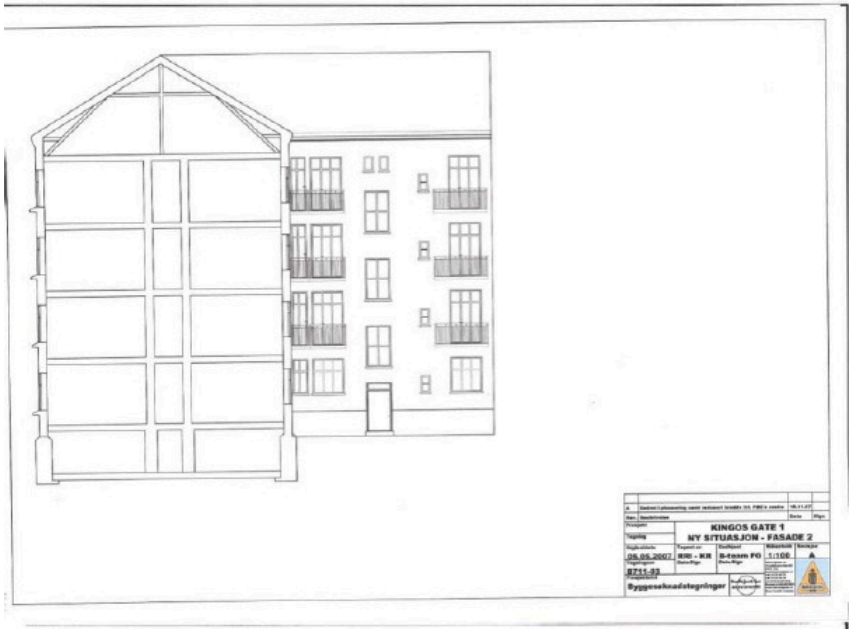
# VEDLEGG

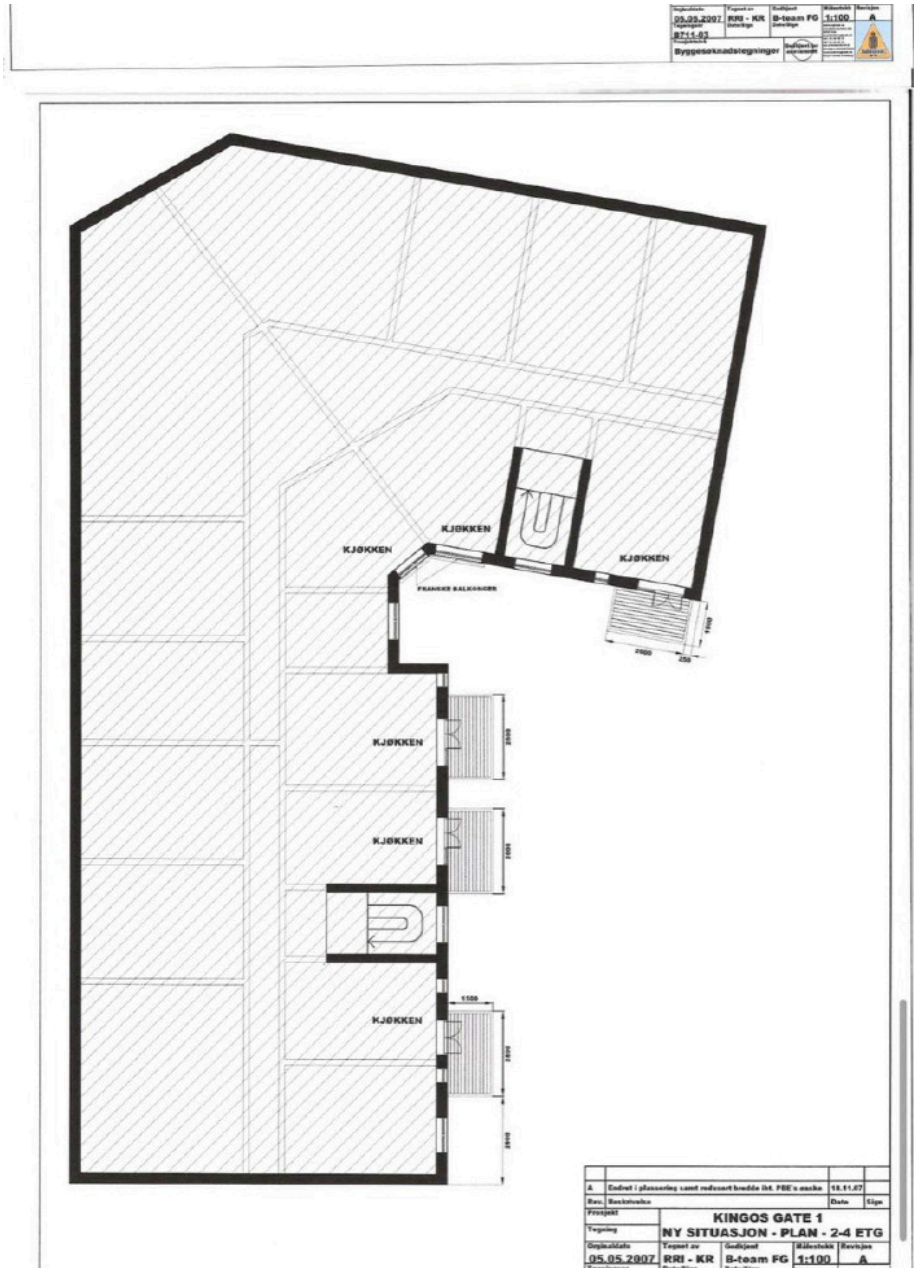
Sak 4.1 Bygging av balkong




HANNA KLINGSTAD
Tronsheimsveien 60B
0955 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax: 22 25 15 74
Prosjekt kryssgate 1
Gnr 219 / Bnr 129
Fasade 1
Som foreslått
Konstruksjon
Dato
Skjv.
PG
1:100
2007-12-04
Tegn.nr
211-20


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

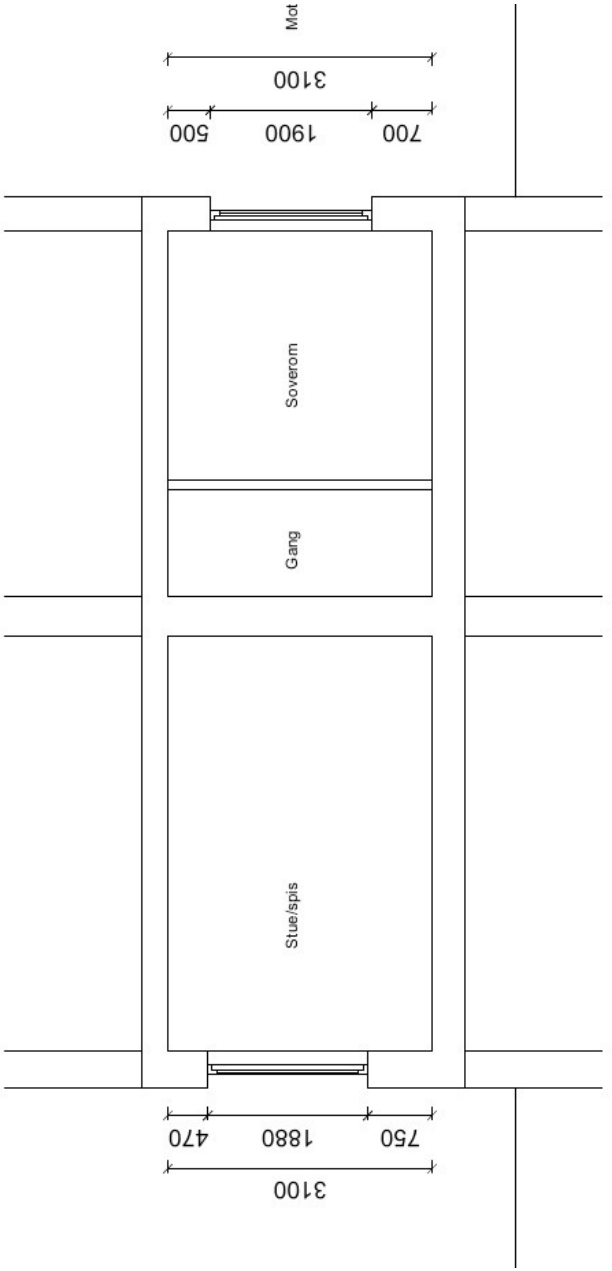

KINGOS GATE 1
NY SITUASJON - FASADE 2
05.05.2007
RRI - KR
B-toom FG
1:100
A
8711-03
Byggesøknadstegninger

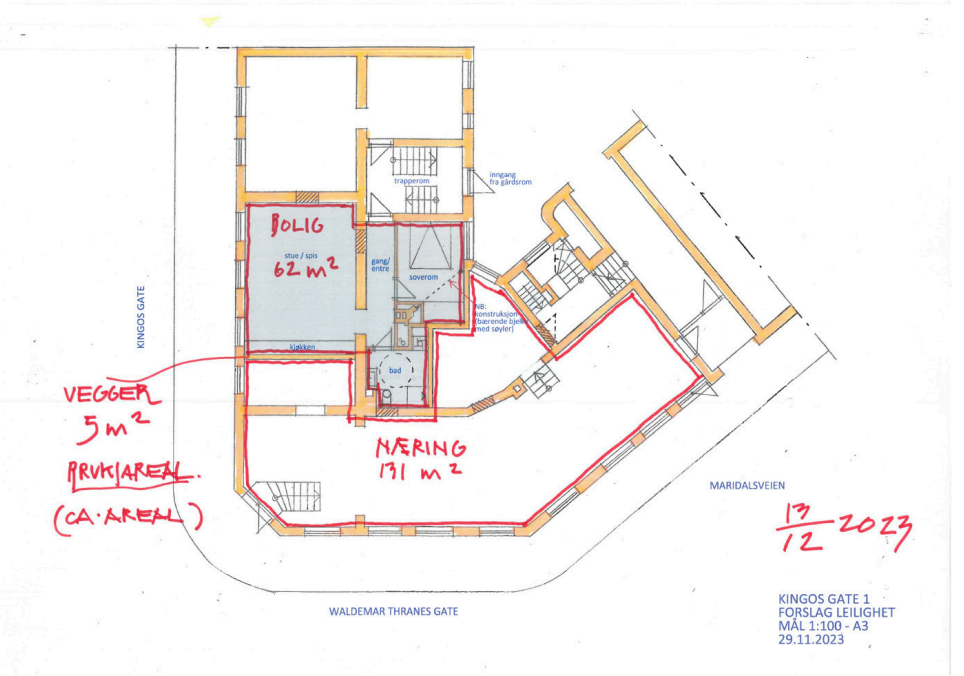


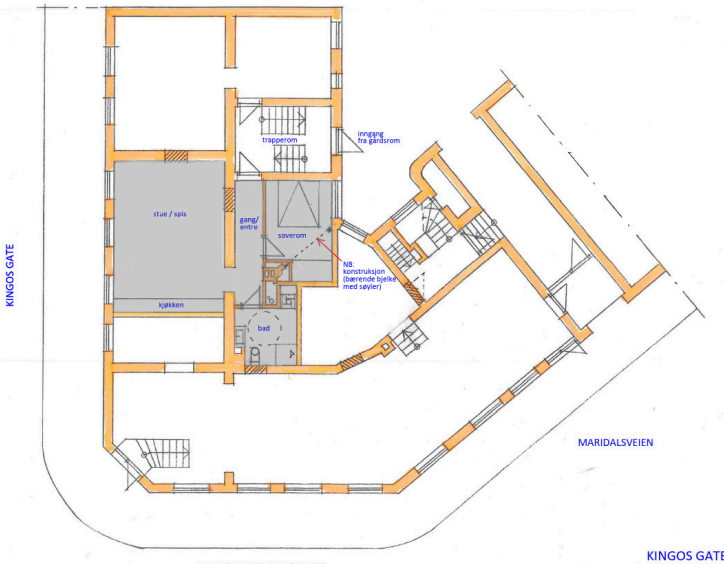

# VEDLEGG

Sak 4.2 Seksjonering av 1. etg.

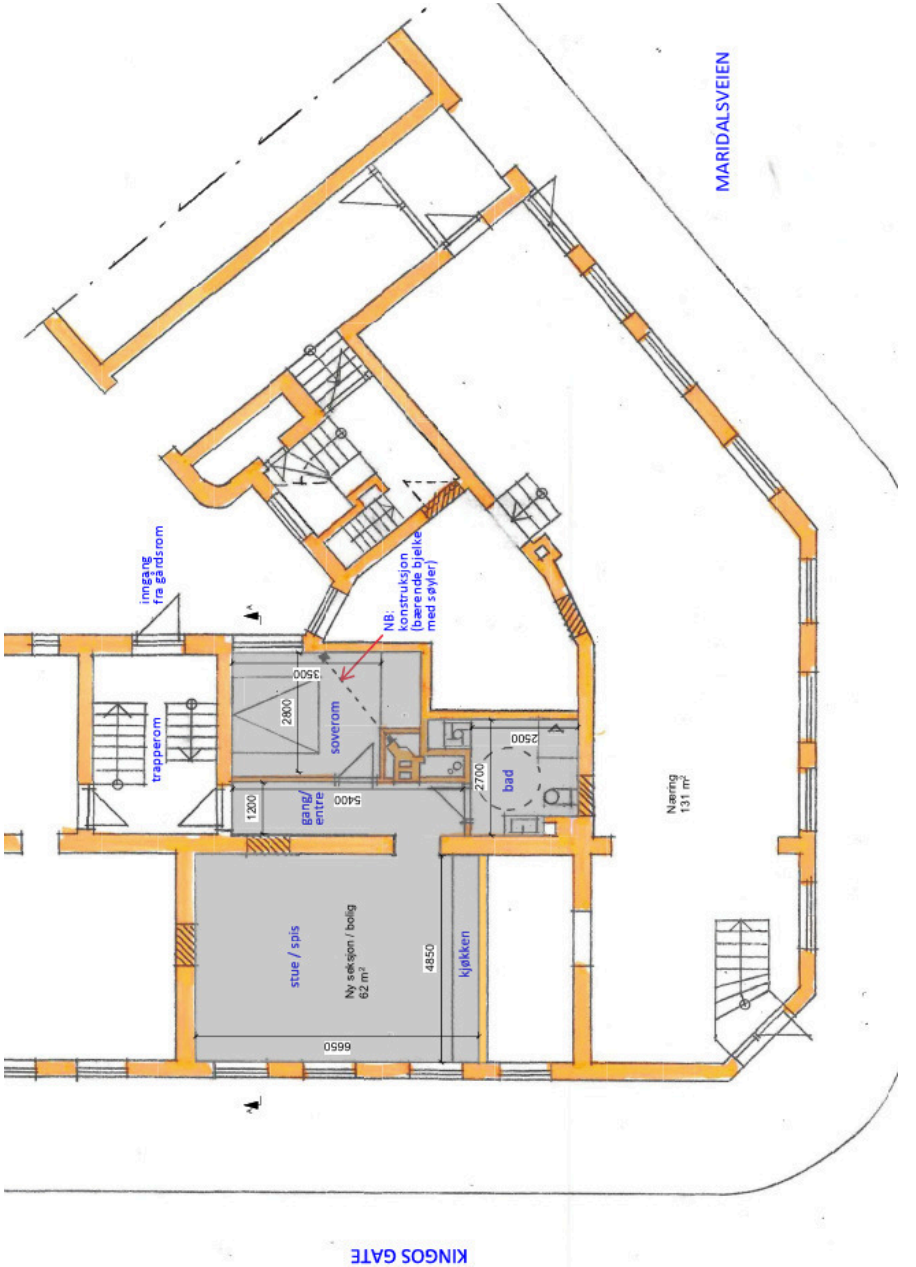


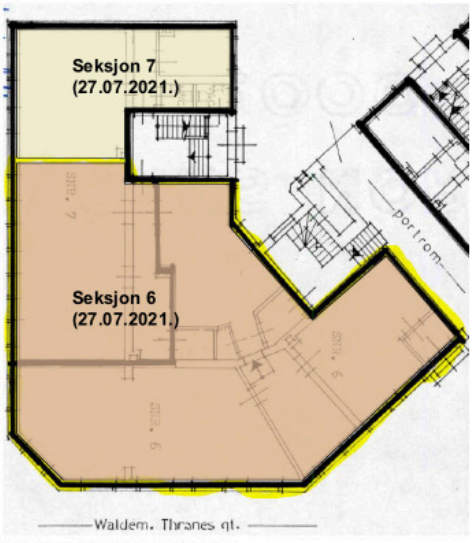

Mot
3100
500
1900
700
Soverom
Gang
Stue/spis
750
1880
470
3100


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

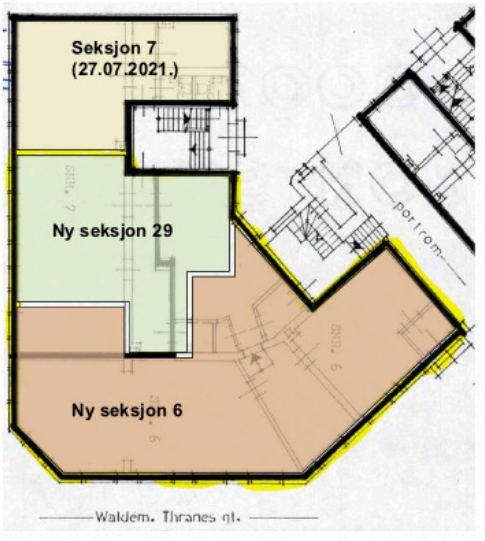



KINGOS GATE 1
FORSLAG LEILIGHET
MÅL 1:100 - A3
29.11.2023

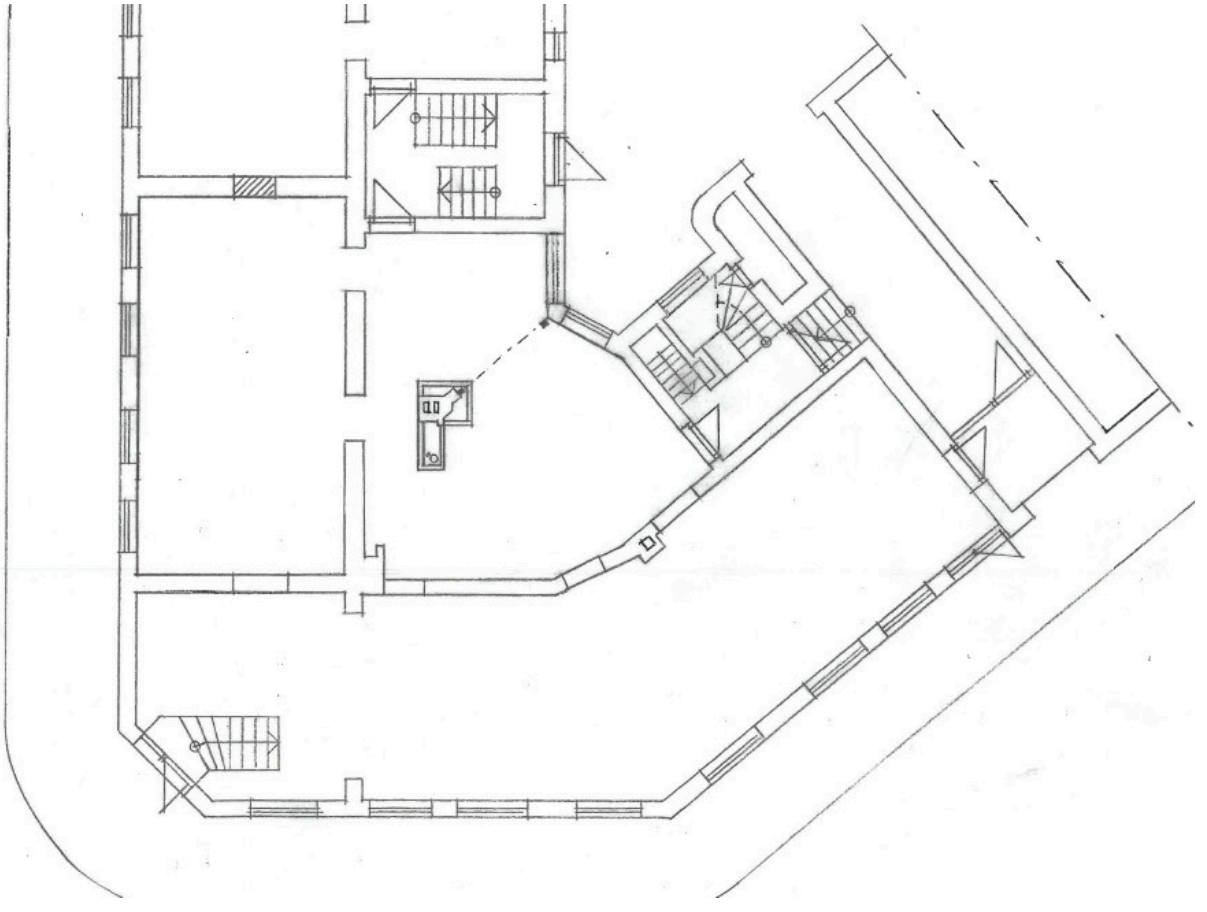





DAGENS SEKSJON 6 OG 7




FORSLAG TIL NY SEKSJON 6 OG 29



# Søknad om reseksjonering

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

**1. Opplysninger om innsenderen**

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

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

**2. Opplysninger om eiendommen**

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

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

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

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

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

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

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| | |



**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

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

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

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

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

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

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

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| | |

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

## 9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

**g)** Samtykke fra bank/panthaver

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

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

## 10. Innsendte plantegninger

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

## 11. Underskrifter

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

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| | |



## 12. Styrets erklæring/samtykke

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

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

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

| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

## 13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## 14. Kommunens saksbehandling

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

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

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

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

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| | |

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

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

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

# Protokoll

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

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Maridalsveien 44

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.



### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2024

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

## 4. Forslag

### 4.1 Forslag fra seksjonseier om bygging av balkong

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

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

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

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

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

Vedtektene får følgende tillegg:

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

### 4.2 Forslag fra seksjonseier om seksjonering av 1. etg.

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

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

Det vises til tegninger og søknad om reseksjonering vedlagt innkallingen.

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

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

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

### 4.3 Forslag fra styret om valg av ny revisor

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

Saken ble behandlet før sak 4.2.

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

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Anders Carlsen

Synne Skålvold ønsker å stille som kandidat til styreleder.

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

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Erik Vold

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



## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Sameiet Maridalsveien 44

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 44

## 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er «Sameiet Maridalsveien 44».

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

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

Sist endret 17.04.24

Sameiet består av følgende seksjoner:

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

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



## 2. Diskriminering

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

## 3. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

## 4. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Jf. imidlertid pkt. 4.1.

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

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

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

### 4.1 Vedlikeholdsansvar for takterrasse i snr. 26.

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

### 4.2 Vedlikeholdsansvar for balkong i snr. 10

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

## 5. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

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

En seksjon kan ikke deles.

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

## 6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter



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

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

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

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

## 7. Seksjonseiernes ansvar utad

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

## 8. Årsmøtet

### 8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 8.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**8.3 Årsmøtet**

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**8.4 Innkalling til årsmøte**

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

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

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



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

**8.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

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

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

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

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

**8.6 Møteledelse. Protokoll**

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

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

**11. Styret**

**11.1. Valg av styre**

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

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

### 11.2. Styremøter

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### 11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

## 12. Forretningsfører

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

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

## 13. Inhabilitet

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

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

## 14. Hvem som kan forplikte sameiet utad



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

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiet.

## 15. Mindretallsvern

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

## 16. Regnskap

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

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

## 17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

## 18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

## 19. Bygningsmessige arbeider

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

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

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

## 20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

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

## 21. Eierseksjonsloven

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

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MARIDALSVEIEN 44

Sist endret i årsmøte 13. mai 2020.

**Generelt**

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

**Ytre orden**

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

**Indre orden**

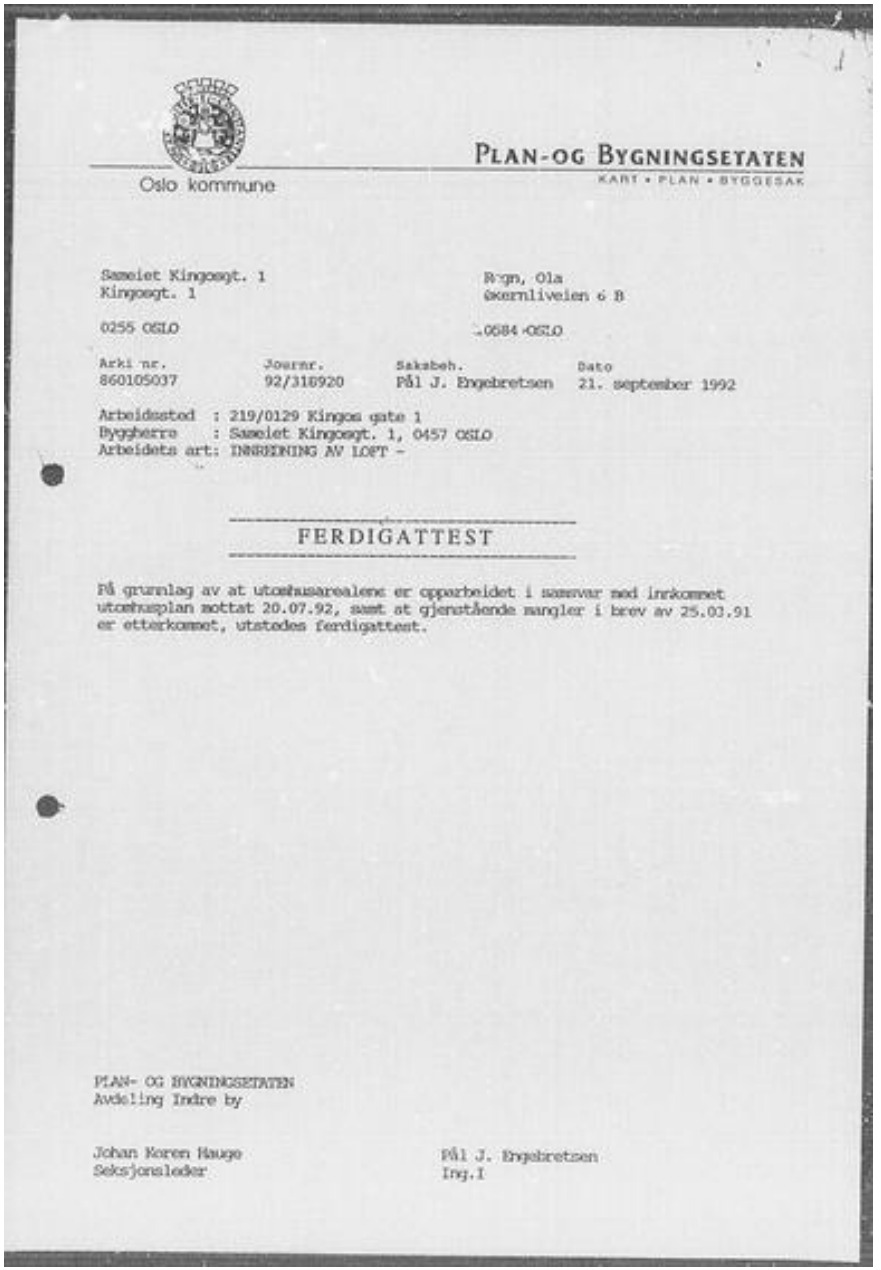
1. Det skal holdes vanlig ro i seksjonen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert.
2. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer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

**Ansvar**

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

**Endring av ordensreglene**

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



Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Samelet Kingosgt. 1
Kingosgt. 1

0255 OSLO

Rygn, Ola
Økernliveien 6 B

0684 OSLO

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

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

## FERDIGATTEST

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Haugo
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3 3
0251 OSLO

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

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

## Ferdigattest – Maridalsveien 44 A

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

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

## Godkjente tegninger og kart

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



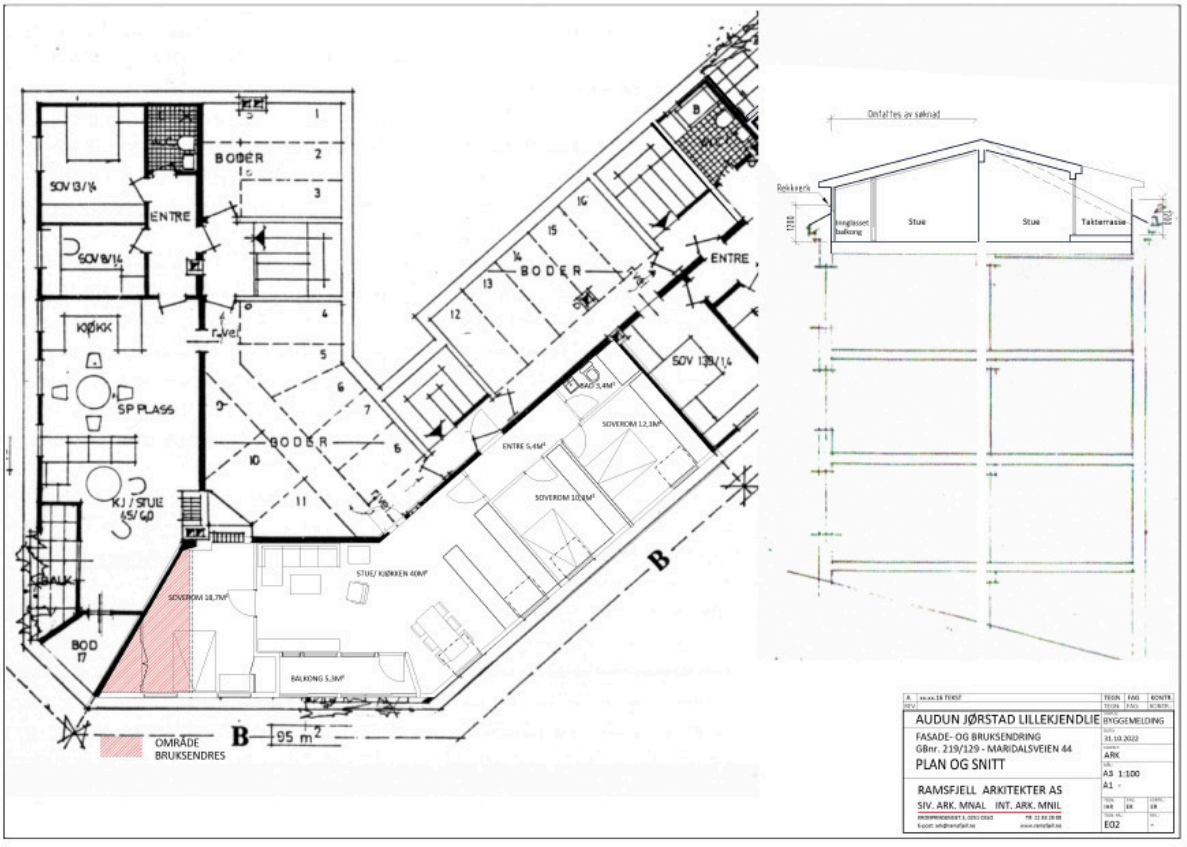
## Klagefristen er tre uker

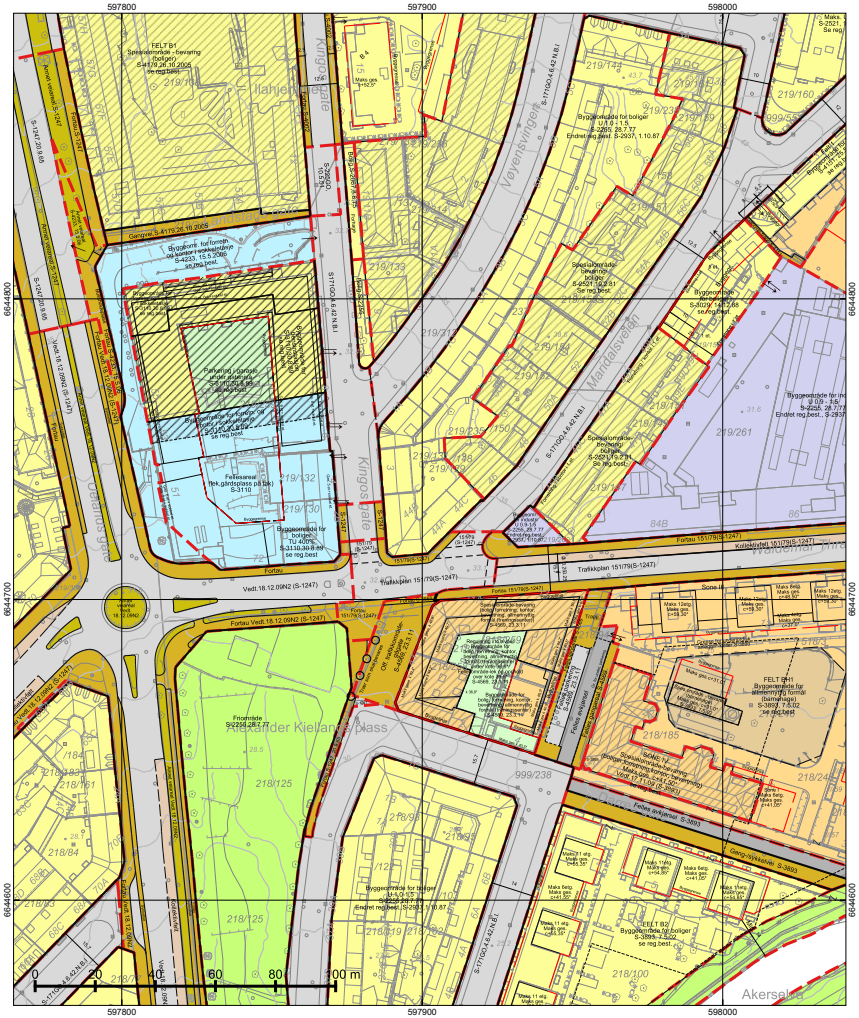
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

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

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


BODER
SOV 13/14
ENTRE
SOV 8/14
KJØKK
SP PLASS
KJ / STUE
45/60
BALK
BOD
17
BODER
BODER
ENTRE
SOV 133/14
BAD 5,4M²
ENTRE 5,4M²
SOVEROM 12,3M²
SOVEROM 10,1M²
STUE/ KJØKKEN 40M²
SOVEROM 18,7M²
BALKONG 5,3M²
B
95 m²
OMRÅDE
BRUKSENDRES
Dekkeareal
Rekkverk
Innglasset balkong
Stue
Stue
Takterrasse
AUDUN JØRSTAD LILLEKJENDLIE
BYGGEMELDING
FASADE- OG BRUKSENDRING
GBnr. 219/129 - MARIDALSVEIEN 44
31.10.2022
PLAN OG SNITT
ARK
A3 1:100
A1
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
E02




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 327133/ 86505660
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: MARIDALSVEIEN 44A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/129

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

- RbBevaringGrense

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

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

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Røa

**Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO**

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa**

**22 22 55 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0019/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Maridalsveien 44A 0458 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 219, bnr 129, snr 27 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