NORDVIK

Maridalsveien 64D

2 soverom | 42 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Maridalsveien 64D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
38	Om boligen
51	Nabolagsprofil
52	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys & moderne 2-roms ved Iladalen | Kjøkken 2022 | Bad overflateoppusset 2022 | Parkett 2021 | Frodig & hyggelig bakgård

Prisantydning	**4 900 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 971 958,-**
Fellesgjeld	**62 462,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 415,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Andel**

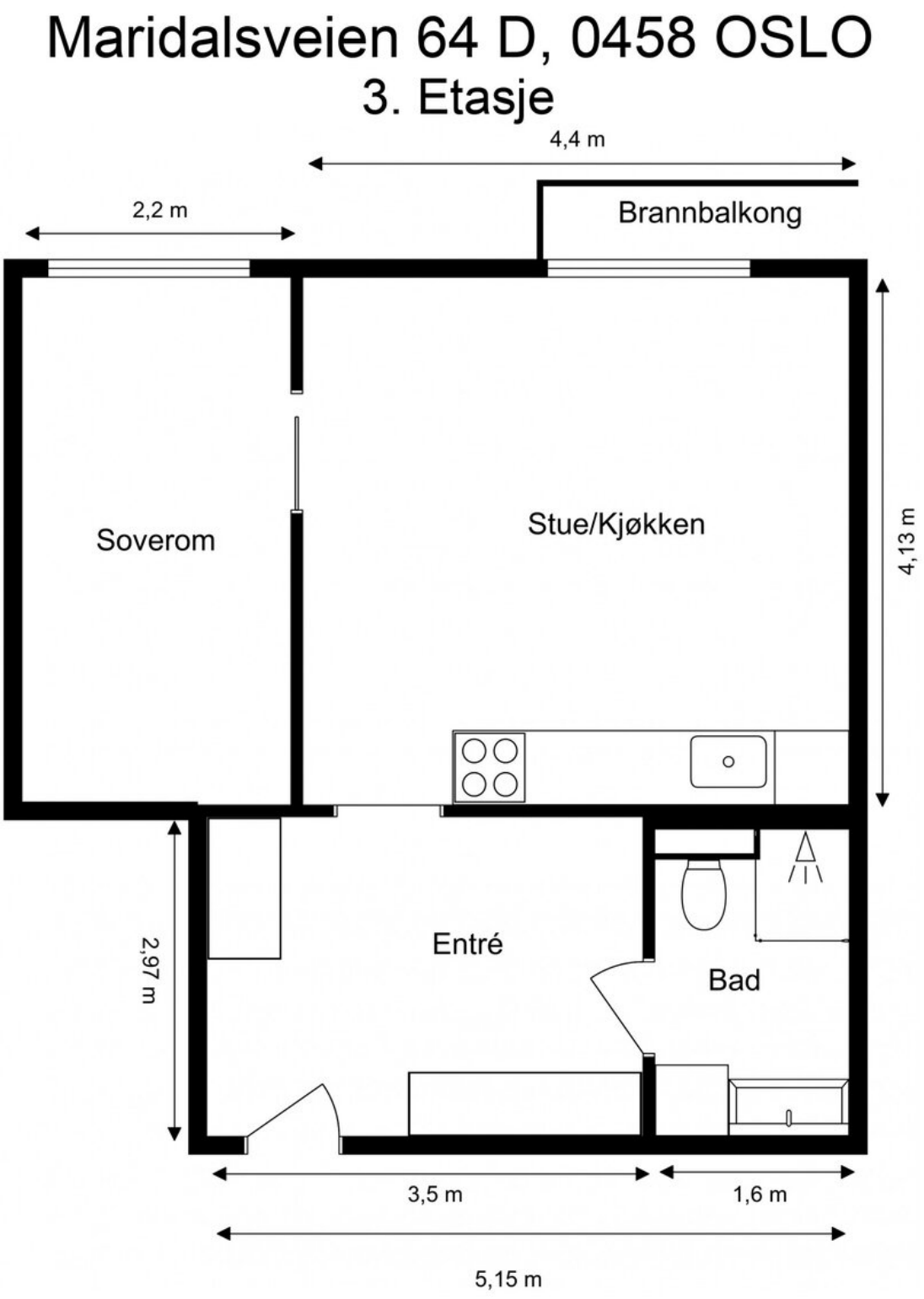
Kort fortalt

Velkommen til Maridalsveien 64D – en lys og innbydende 2-roms med sentral, men tilbaketrukket beliggenhet ved idylliske Iladalen! Leiligheten byr på en hyggelig stue med store vindusflater, et stilrent kjøkken fra 2022, et romslig soverom og et delikat bad fra 2008, overflateoppusset i 2022. Parkettgulv fra 2021 og gjennomførte fargevalg gir boligen et moderne og tiltalende uttrykk. Her bor du i et veldrevet borettslag med en frodig og hyggelig bakgård, samtidig som du har kort vei til Akerselva, kafeer, butikker og kollektivtransport.

Kort fortalt:
-Moderne kjøkken fra 2022
-Bad overflateoppusset i 2022
-Elektrisk anlegg oppgradert i 2022
-Parkettgulv fra 2021
-Vinduer fra 2018
-God lagringsplass i to boder
-Frodig og hyggelig felles bakgård
-Varmtvann og oppvarming inkl. i felleskost.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


PARIS
1935


PARIS
1935








MONTMARTRE


PARIS
1935














SIEMENS




SIEMENS











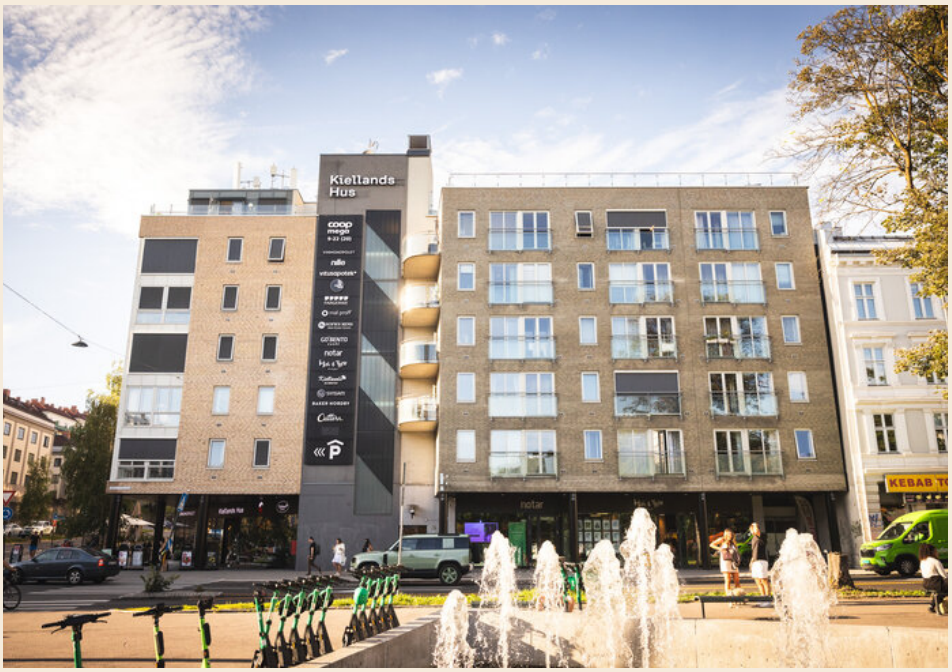



P
09-20
(09-20)





Nærområdet.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0346/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 64D, 0458 OSLO
Gnr 219, bnr 166 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 57 i Maridalsv 64 Borettslaget, org.nr. 948818221

Selger
Magnus Rakneberg Haug

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
62 462,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 962 462,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 971 958,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 981 458,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsboden har et gulvareal på ca. 6 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 kvm og en loftsbod på 3 kvm med ca. 6 kvm gulvareal.

Standard
Entré
Velkommen inn i en lys og romslig entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av leiligheten. Rommet har lyse vegger og pent parkettgulv fra 2021 som skaper et stilrent og innbydende uttrykk. Entréen har svært gode oppbevaringsmuligheter med flere romslige garderobeskap langs veggene, samt praktiske knagger til yttertøy. Den gode størrelsen gir også plass til ytterligere

møblement etter behov. Den åpne gjennomgangen mot stuen slipper inn naturlig dagslys og skaper en fin sammenheng mellom rommene.

Stue
Stuen er lys og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Rommet har lyse vegger og pent parkettgulv fra 2021, som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Den gode planløsningen gir naturlige soner med plass til både en komfortabel sofagruppe med tilhørende møblement og en hyggelig spiseplass. De store vinduene fra 2018 byr på et fint utsyn over nærliggende tak og grøntområder.

Kjøkken
Leiligheten har et lyst og stilrent kjøkken fra 2022 med en moderne innredning med glatte, lyse fronter og flislagt benkeplate. Kjøkkeninnredningen strekker seg langs den ene veggen og byr på rikelig med skap- og benkeplass, med både over- og underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er også installert vannstoppsystem, komfyrvakt og kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen.

Soverom
Leiligheten har et lyst og innbydende soverom med delikate grønnmalte vegger og pent parkettgulv fra 2021 som skaper en lun og behagelig atmosfære. Det store vinduet slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir rommet en lys og luftig følelse. Soverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på begge sider, samt mulighet for ytterligere møblement etter behov.

Bad
Badet er fra 2008 og ble overflateoppusset i 2022 med nye fliser lagt på eksisterende fliser, ny baderomsinnredning, nytt toalett og ny dusj. Rommet har et moderne og delikat uttrykk med store, lyse fliser på vegger og gulv. Badet har elektriske varmekabler i gulvet som sørger for ekstra komfort. Videre er rommet innredet med en stilren servantinnredning med fronter i treutførelse, praktisk skuffeplass og et romslig speilskap. Dusjsonen har glassdører, regndusj og håndholdt dusjarmatur. Badet er også utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og downlights i taket.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Øvrige oppgraderinger (2021)
-Ny parkett.
-Endret planløsning med oppføring av ny lettvegg.

Bad (2022)
-Oppgradering av badet med flis-på-flis, ny baderomsinnredning, nytt toalett og ny dusj.

Elektrisk anlegg (2022)
-Oppgradering av det elektriske anlegget med nye automatsikringer og jordede stikkontakter i stue, kjøkken og gang.

Kjøkken (2022)
-Ny kjøkkeninnredning.
-Montering og tilkobling av kjøkkenarmatur med vann og avløp.
-Levering og montering av Waterguard med én ventil på kaldtvannstilførselen.
-Montering av kran til oppvaskmaskin, samt tilkobling av vann og avløp til oppvaskmaskinen.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PK Snekkerservice Piotr Klawa utført arbeid: april 2022 Flislegging på bad, montering av baderomsinnredning, montere vegghengt do.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007–2008 Våtromsrehabilitering – Rehabilitering og modernisering av alle bad og rørsystemet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av installasjon i leiligheten med nye automatsikringer, stikkontakter med jord i stue, kjøkken og gang. VF Elektro AS 29.01.2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 29.01.2022.

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: Monsen VV-service utført arbeid: Januar 2022 Montere kjøkkenbatteri med vann og avløp. Levert og montert Waterguard med 1 ventil på kaldtvann. Mont. Kran for oppvaskmaskin og koblet vann og avløp for oppvaskmaskin. Flytte radiator til stue.

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
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: våtrom og rørsystemer rehabilitert i regi av borettslaget i 2007/2008, fjernvarme ble etablert i 2009, og radiatorene ble skiftet i 2013/2014.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Tilstandsrapporten viser fuktpåvirkning ved innebygget sisterne, misfarging/svertesopp i dusjsonen og enkelte fliser med bom.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Merkingen i sikringsskapet er ikke helt korrekt/komplett.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er målt høydeforskjell i gulvet på ca. 11 mm innenfor 2 meter.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er registrert avvik ved lekkasjesikring/avrenning fra rør-i-rør-systemet, selv om det ikke ble sett aktive lekkasjer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 2026.

Byggemåte
UTVENDIG
Leiligheten er del av et boligbygg med flere boenheter, opprinnelig oppført i 1933. Utvendige bygningsdeler og felles konstruksjoner forvaltes normalt av borettslaget. Vinduene i leiligheten er malte trevinduer med 2-lags glass, opplyst med produksjonsår 2018. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

INNVENDIG
Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater og betong på vegger. Overflater er ifølge eier oppgradert i 2021. Etasjeskiller antas utført i betongdekke. Leiligheten har malte fyllingsdører. Planløsningen består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig > Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert stedvis mangelfulle avslutninger på parkett ved hjørner og kjøkken. Det er også påvist riper i gulv, enkelte mindre sprekker/riss i overflater og noe ujevn utførelse/finish.
Konsekvens/tiltak: Forholdene har i hovedsak estetisk betydning. Lokale utbedringer og justeringer av overflater bør påregnes ved behov.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det er registrert avvik ved lekkasjesikring/avrenning fra rør-i-rør-system. Eventuelt lekkasjevann fra rørfordeler over himling har ikke dokumentert, direkte og kontrollert avrenning til sluk. Lekkasjevann vil kunne bli synlig via takluke eller himling før det eventuelt ledes videre på gulv. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Forholdet bør følges opp ved jevnlig kontroll gjennom takluke. Ved fremtidig arbeid på røranlegget bør løsning for lekkasjevarsling og kontrollert avrenning vurderes. Arbeid på røranlegg bør utføres og dokumenteres av fagkyndig.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør følges opp gjennom borettslagets ordinære vedlikehold. Ved utskifting eller arbeid på anlegget bør arbeidene dokumenteres av

fagkyndig.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er også registrert misfarging/svertesopp i fuger i våtsone.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er registrert misfarging/svertesopp i dusjsonen.
Gulvet er opplyst overflateoppgradert i 2021 med flis på flis. Underliggende oppbygning og tettesjikt er ikke fullt dokumentert.
Konsekvens/tiltak: Fuger og overflater bør rengjøres og vedlikeholdes. Forholdet bør følges opp ved bruk. Ved utvikling av sprekker, løse fliser eller økt misfarging bør forholdet vurderes nærmere

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluk bør holdes rent og kontrolleres jevnlig. Overganger ved sluk, rørgjennomføringer og sisterne bør følges opp ved bruk. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør sluk, membran og øvrig tettesjikt vurderes samlet.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Enkel papirtest viste begrenset trekk i avtrekksventil. Ventilasjonen vurderes som begrenset for våtrom. Forholdet kan gi redusert uttørking etter bruk.
Konsekvens/tiltak: Avtrekksløsningen bør kontrolleres og forbedres dersom dette er mulig innenfor borettslagets løsninger. Rommet bør luftes godt etter bruk.

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: oppvaskmaskin, kjøleskap og vaskemaskin.
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 ovennevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
I følge tilstandsrapporten: "varmes leiligheten opp via vannbåren varme med vegghengt radiator. Anlegget er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Det er opplyst at borettslaget fikk fjernvarme i 2009, og at radiatorer i leilighetene ble skiftet i 2013/2014. Det er fremlagt faktura fra 2021 som viser demontering/flytting av radiator i stue, montering av avstengningskraner og nye CU-rør til radiator".

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 877 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 415,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, oppvarming via radiatorer, fibertilgang via OBOS OpenNet (bruk av internett belastes andelseier i tillegg), kommunale avgifter, felles bygningsforsikringer, vaktmestertjenester og nedbetaling av fellesgjeld m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 898 009,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 592 036,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget dekker fibertilknytning til internett gjennom leverandøren OBOS Nett AS. Innholdsleveranse er ikke inkludert. Alle slike abonnement (TV, strømming etc.) velger beboerne selv og betaler for selv. For oppgradering ta kontakt med OBOS Nett AS.

Borettslaget

Om borettslaget
Maridalsveien 64 Borettslag:
-Borettslaget består av 95 andelsleiligheter.
-Forretningsfører er OBOS.
-Første innflytting skjedde i 1932.
-Hjemmeside på Vibbo: https://vibbo.no/maridalsveien-64/om
-Fellesvaskerier: Tre vaskerier (i oppgang B, H og J) holdes i drift og brukes aktivt. Vennligst sjekk på Vibbo for reglene for bruk og booking.
-Snekkerverksted: Snekkerboden har blitt utvidet med det gamle vaskeriet vegg i vegg, som brukes som et malingsrom og for oppbevaring av snekkerprosjekter.
-Borettslaget har et treningsrom med diverse utstyr (bookes også på Vibbo).
-Innendørs parkering for tunge sykler og barnevogner: Et nytt tiltak er under arbeid i oppgang F, med direkte inngang fra Claus Riis' gate.
-Renhold: Borettslaget har avtale med Aurora Renhold AS om trappevask annenhver uke og vask av trimrommet månedlig.
-Vaktmestertjeneste: Borettslaget har avtale om enklere vaktmestertjeneste med Rudolfsen Vaktmesterservice. Dette inkluderer ukentlig ettersyn av fellesarealene, vedlikehold av dører, utskiftning av lyskilder, plukking av søppel og rydding i søppelrom, gressklipping ved behov og fjerning av løv. Gårdreform Snø og Grønt AS sørger for brøyting, strøing og vårrengjøring. - Renhold Borettslaget har avtale med Aurora Renhold AS om trappevask annenhver uke og vask av trimrommet månedlig.

Årsmøte 2026:
- Det ble tatt opp muligheten for bruk av pipeløp til vedfyring i leilighetene. Det ble innhentet en rapport. Rapporten viste at det kun var mulighet for en leilighet å koble seg på per pipeløp. Basert på at det kun er en minoritet av leilighetene som kan få tilgang til pipeløp, finner styret det ikke riktig å prioritere videre arbeid i denne saken og pådra borettslaget kostnader. Årsmøte 2026 vedtok å ikke gå videre med dette.
- Det ble ved forrige generalforsamling ytret ønske om å utrede muligheten for IN-ordning på borettslagets gjeld. Basert på informasjonen er styret enig i at dette er urimelig kostbart, og det er uheldig at ikke-balkongeiere skal betale deler av balkongeiernes kostnader. Med så lite gjeld borettslaget har generelt, er derfor denne ordningen ikke forsvarlig kostnadsmessig for borettslaget og andelseierne. En enklere og tryggere ordning for å håndtere balkonglånet er ikke alene grunn god nok. Årsmøte 2026 vedtok at det ikke etableres IN-ordning.
-På årsmøtet ble det vedtatt nye husordensregler som erstatter det tidligere reglementet fra 1987, med senere endringer. Formålet er å samle tidligere endringer, blant annet knyttet til dyrehold, i ett oppdatert og mer oversiktlig regelverk som er tilpasset borettslagsloven og vedtektene
-På årsmøtet ble det fremmet forslag om å gi styret i oppdrag å vurdere en oppgradering av bakgården, inkludert asfaltdekket. Styret opplyste at tiltaket allerede er inkludert i vedlikeholdsplanen, men at det foreløpig ikke er avklart om det skal gjennomføres mindre utbedringer eller en større oppgradering med mer grøntareal og mindre asfalt. Forslaget ble ikke vedtatt.

Styret har gjennomgått tidligere vedlikeholdsplaner, tiltak fra siste årsrapport og identifisert nye behov. Prioriteringene gjøres ut fra teknisk tilstand, økonomi og innspill fra andelshavere. Her er en oppsummering av status og planlagte tiltak;
- Rehabilitering av oppgangene: Alle oppgangene er nyoppusset.
- Kjellervinduer mot gateløpene: Disse er fullstendig

rehabilitert hvor ødelagt glass er byttet ut, treverk reparert, kitta på nytt, malt med linolje, eksisterende glass renset, gitter malt og festet på nytt.
- Malerarbeid: Fikset og malt nedløpsrør, søppelskurdør, håndløpere, dårlige fuger rundt noen innganger og skader på trappen inn fra Maridalsveien. Flaggstangen fikk en kvalitetssjekk og nytt malingsstrøk.
- Takarbeid: "Kinahattene" på utluftingsrørene til kloakken ble fjernet.
- Fjernvarme/radiatorer: Sommeren 2025 rusta de opp anlegget, gammelt sirkulasjonsvann er tappet ut, alt er gjennomspylt og det er for første gang satt inn et renseanlegg.

Kommentarer til budsjettet for 2026 (hentet fra årsrapporten for 2026):
-Felleskostnadene generelt ble økt med 4% fra 01.01.2026.
-Styret har søkt om midler til rehabilitering av flere kjellervinduer, men tør ikke budsjettere så friskt med det. Fra OBOS får vi i 2026 ca 30.000 kroner tilgjengelig som miljøstøtte. Så håper vi flere ser på muligheten for å leie seg ekstra lagerplass i borettslaget, det er et godt tilbud framfor å ta seg til rette på fellesarealene.
-Styrehonoraret øker litt ekstra i 2026. Det er og har vært store oppgaver å håndtere i forbindelse med økonomisk kontroll, store vedlikeholdsoppgaver m.m.
-Honorarer for øvrig styres av OBOS, vi har ikke planlagt utover hva de krever for forretningsførsel, såkalt konsulentvirksomhet og revisjon. Det er også OBOS som i budsjettet fastsetter forventa utgifter til kontingenter, forsikringspremien fra Gjensidige og kommunale avgifter. TV-anlegg/bredbånd er kun kostnaden til fibertilknytning via OBOS Nett AS.
-Drift og vedlikehold og for så vidt Andre driftskostnader er de frieste postene for oss. I sistnevnte ligger blant vaktmesteravtalen og trappevask, så det er temmelig rimelige tjenester. Årets vedlikeholdsoppgaver vil i hvert fall innebære en kostnadsføring av rehabilitering av åtte trappeoppganger. Vi har noe nødvendig takarbeid med utskiftning av ødelagte loftsluker og dårlige blykapper, det prioriteres også å gjøre seg ferdig med radiatoranlegget og sette inn vakuumutlufter (med bidrag fra OBOS' miljøstøtte). Så sitter vi igjen med to andre oppgaver med høy prioritet: rehabilitering kjellervinduer mot bakgård og rens og impregnering av terrazzoen i oppgangene. Da vil vi ha fullført de tre satsingsområdene vi starta med i 2025. Hva vi får til er foreløpig usikkert, det er en post på ca 600.000 kroner til disse større oppgavene. Så er det så klart også mange småting som fiksing av ødelagte dørlåser, vedlikehold vaskeriene, brannvern, dugnader m.m. Til dette har vi satt av 260.000 kroner.
-Til finansiering av arbeidet med oppgangene har vi tatt opp et lån på 1,5 mill kroner løpende i tre år fra januar 2026. Dette koster oss totalt ca 126.000 kroner i renter og omkostninger. En stor del av dette spares inn fordi vi beholder 2024-prisene fra malermesteren siden vi klarer å få alt gjennomført vinteren 2026, altså unngår vi en prisjustering som fort kunne vært 6-8% over to år. Lånet gir oss også en såpass grei likviditet at vi kan få gjennomført annet fornuftig vedlikehold.
-Vi er ikke veldig optimistiske for utviklinga av lånerenta og har ikke sett for oss vesentlige besparelser der. Disponible midler ved årets slutt forventes å holde seg omtrent på nivået som utgangen av 2025. Det bør være en tilstrekkelig reserve for å kunne håndtere eventuelle mindre, overraskende kostnader.
-Styret ønsker at felleskostnadene skal være stabile i åra framover, og vil etter beste evne forsøke å drive etter dette prinsippet. I dette innebærer det årlige økninger, men ikke utover nivået for normal lønns- og prisvekst. Målet vårt betinger ingen uventa betydelige kostnader, ingen prosjekter på kort sikt vi i dag ikke har oversikt over og en stabil – i hvert fall ikke økende – rente.

Vi oppfordrer interessentene til å sette seg inn i årsrapporten, vedtektene og husordensreglene. I årsrapporten for 2026 finner du også en liste over større vedlikehold og rehabilitering gjort i borettslaget.

Svar fra styret den 05.10.2026:
Det er intet nytt utover hva som ble redegjort for i styrets årsrapport for 2025 - lagt fram på generalforsamlinga i mars 2026, jeg regner med at dere har fått den.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 62 462,-pr. 29.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207788600
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 6 661 274,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207788619
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 1 907 928,00
Innfrielsesdato: 30.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207788627
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 5 303 264,00
Innfrielsesdato: 28.02.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208702564
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 1 184 711,00
Innfrielsesdato: 30.12.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207788619
Restsaldo: 14 219,18
Kapitalkostnader: 156,22
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207788627
Restsaldo: 39 514,72
Kapitalkostnader: 535,99
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208702564
Restsaldo: 8 728,38
Kapitalkostnader: 333,53
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 553,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 1 037 348,-. Budsjettet for 2026 viser et underskudd på kr. 24 000,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
-Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongen.
-Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
-Det er forbudt å montere avtrekksvifter direkte eller indirekte til ventilasjonsanlegget

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Dugnader Borettslaget har fellesdugnader vår og høst som alle beboere skal være med på. Da ryddes innvendige fellesarealer, og vi sørger for at bakgården er pen og koselig. For øvrig er det ei hagegruppe som gir oppmerksomhet til bakgården året gjennom, det er bare å melde sin interesse for deltakelse til styret.

Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold
Tillatelse til å holde hund eller utekatt kan gis av styret etter søknad. Søker må sørge for at hund eller utekatt ikke er til sjenanse for de andre beboerne og om søknad godkjennes, skal det undertegnes en Erklæring om husdyrhold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 50902242

Tomt

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Maridalsveien 64D har en fantastisk beliggenhet i et veletablert og rolig bomiljø med lite trafikk. Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Umiddelbar tilknytting til Ilaparken med store og frodige grøntområder.

Få minutter fra boligen finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker (også søndagsåpne) og treningssentre.

Flotte grøntarealer i nærområdet, som blant annet Ilaparken og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder rundt Akerselva med spennende kafeer og restauranter langs Akerselva. EVO Ila er det nærmeste treningssenter og ligger kun 3 minutter unna leiligheten. Av andre treningssentre i nærområdet kan man velge mellom blant annet CREW, SATS Ila, Klatreverket på Grünerløkka og SATS Ringnes Park.

Fra leiligheten er det gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Kort vei til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Like i nærheten ligger også Vulkan, som er et spennende byutviklingsområde med Mathallen (se www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no). Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder med mer.

Kiellands Hus er et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk som også har post i butikk, Vinmonopolet, Apotek, frisør, Åpent Bakeri, blomsterbutikk, bokhandel, samt bensinstasjon. Her kan du også få en god kopp kaffe eller oppfriskende smoothie hos Kaffe & Juice, eller et smakfullt og sunt måltid hos House of Sushi. (se www.kiellandshus.no for mer informasjon). Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant. Ringen Kino ligger ca. 9 minutters gange fra leiligheten.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet i form av 21-, 26,-, 28,-, 34,- og 54,- bussen. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 12, 15 og 18) fra Biermanns gate som ligger på andre siden av Akerselva. Flybuss går fra Alexander Kiellands plass.

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet med flere.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1931. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 98 våtrom, datert 08.09.2008.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tilstandsrapporten opplyser: Soverommet samsvarer med dagens bruk. Nåværende stue/kjøkken er vist som separate rom på de byggemeldte tegningene. Badet ligger i samme område som på tegningene, men fremstår utvidet noe mot nåværende kjøkken. Forholdet er ikke nærmere kontrollert mot byggesaksdokumenter utover fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om endringene er byggemeldt eller godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig (S-2521). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker i området -
Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate
Saksnummer 2025/06756 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202554777
Status Under behandling
Oslo kommune ved Bymiljøetaten ønsker å omregulere arealer i og langs Uelands gate, på strekningen mellom Stavangergata i nord og Evald Ryghs gate i sør (ca. 1,1 km). Planområdet omfatter hovedsakelig kjørevei,

sykkelfelt, fortau og tilhørende sidearealer langs veistrekningen. Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune deltar som samarbeidspartner i prosjektet, med tiltak knyttet til teknisk infrastruktur under bakken. Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for en trygg og attraktiv sykkelrute på strekningen langs Uelands gate. I tillegg skal det etableres robuste løsninger for overvannshåndtering for å ivareta økte nedbørsmengder. Som en del av tiltaket skal det vurderes om det er behov for å omlegge vann- og avløpsledninger i grunnen.

- Byggesaker i området -
Maridalsveien 62 B - oppdeling av boligenheter - Bruksendring fra loft til bolig - Fasadeendring (gammel lov)
Saksnummer 2025/08233 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 200603415
Status Under behandling

Claus Riis' gate 2 - bruksendring av tannlegekontor til bolig
Saksnummer 2025/09217 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201917918
Status Under behandling

Maridalsveien 59 - flytting av avløpsrør og brudd på brannskille
Saksnummer 2026/10508 - Byggesak
Mottatt sak 17.09.2026
Status Under behandling

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

Våghalsen 12 A - bruksendring av legekontor til leilighet i 1. etasje
Saksnummer 2026/06755 - Byggesak
Mottatt sak 10.06.2026
Status Under behandling

Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann
Saksnummer 2025/10672 - Byggesak
Mottatt sak 24.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551665
Status Under behandling

Kingos gate 4 - riving av bygg
Saksnummer 2025/14497 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202550414
Status Under behandling

Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann
Saksnummer 2025/10672 - Byggesak
Mottatt sak 24.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551665
Status Under behandling

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

301/219/166:
30.10.1845 - Dokumentnr: 900042 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

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

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

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

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

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

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

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

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 129 475,- 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 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Maridalsveien 64D

Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km

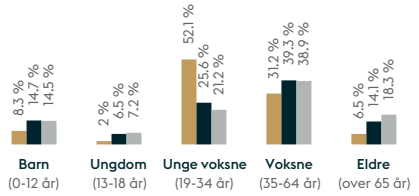
Offentlig transport

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	5 min 0.4 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min 1.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.7 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 65 barn	3 min 0.2 km
Waldemars barnehage (0-6 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-... 72 barn	8 min 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 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	3 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	6 min
Sagene Squash Senter	4 min
SATS Ila	5 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Maridalsveien 64 D, 0458 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 166

Andelsnummer 57

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22618-1035 **Eiendomsverdi ref nr:** IP3542

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms andelsleilighet. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang via felles trappegang.

Det medfølger en kjellerbod på ca. 5 m² og en loftsbod på ca. 3 m² BRA-e. Loftsboden har et gulvareal på ca. 6 m². Parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 50 m². Internt bruksareal utgjør 42 m². Planløsningen består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Leiligheten er delvis oppgradert i senere tid, blant annet med innvendige overflater opplyst oppgradert i 2021.

Leiligheten fremstår i normal stand, med enkelte registrerte avvik som må sees i sammenheng med alder, utførte oppgraderinger og normal bruksslitasje. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er del av et boligbygg med flere boenheter, opprinnelig oppført i 1933. Utvendige bygningsdeler og felles konstruksjoner forvaltes normalt av borettslaget. Vinduene i leiligheten er malte trevinduer med 2 lags glass, opplyst med produksjonsår 2018. Entrédøren er brann og lydklassifisert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater og betong på vegger. Overflater er ifølge eier oppgradert i 2021. Etasjeskiller antas utført i betongdekke. Leiligheten har malte fyllingsdører. Planløsningen består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst overflateoppgradert i 2021/2022 med flis på flis. Det er fremlagt faktura for flislegging på bad og montering av baderomsinnredning. Sluk og membran/tettesjikt vurderes ut fra felles våtromsrehabilitering i borettslaget, opplyst utført i 2007/2008.

Vegger er flislagt og himling er malt. Rommet har stålsluk med plast vannlås, veggmontert toalett, servantinnredning, dusjhjørne/dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er plassert i åpen løsning mot stue. Innredningen har glatte fronter og benkeplate med fliser. Det er registrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator er utført som kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør i rør. Rørskap er ikke besiktiget, men deler av installasjonen er observert via takluke.

Avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Oppvarming skjer med radiator tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Sikringsskap er plassert i entré og har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforhold er i hovedsak felles for borettslaget og er ikke særskilt tilstandsvurdert for den enkelte leiligheten. Borettslagets utearealer er opplyst opparbeidet med adkomstarealer, plen, beplantning og fellesarealer. Eventuelle forhold knyttet til grunn, drenering og utvendige tekniske anlegg vurderes normalt som felles bygningsmessige forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

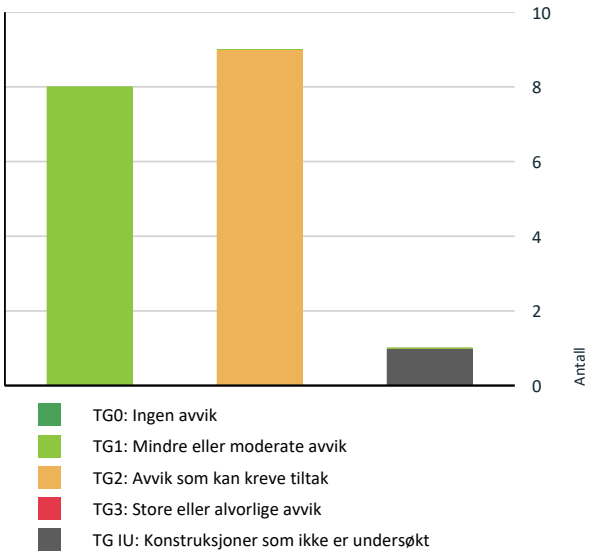
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Soverommet samsvarer med dagens bruk. Nåværende stue/kjøkken er vist som separate rom på de byggemeldte tegningene. Badet ligger i samme område som på tegningene, men fremstår utvidet noe mot nåværende kjøkken.

Forholdet er ikke nærmere kontrollert mot byggesaksdokumenter utover fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om endringene er byggemeldt eller godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1933

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Våtromsrehabilitering og modernisering av bad og rørsystemer i regi av borettslaget.
2009	Modernisering	Borettslaget er opplyst tilknyttet fjernvarme.
2014	Modernisering	Nye radiatorer i leilighetene.
2018	Modernisering	Nye vinduer i alle leiligheter. Rehabilitert stikkledning for avløp. Nytt ekspansjonskar i fyrrom.
2021	Modernisering	Leiligheten er i perioden 2021/2022 opplyst oppgradert med nye innvendige overflater, nytt kjøkken, ny parkett, ny lettvegg, overflateoppgradering av bad med flis på flis, oppgradering av elektrisk anlegg, arbeid med vann/avløp til kjøkken, montering av Waterguard og flytting av radiator i stue med nye CU-rør.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. B-30 dB 40

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert stedvis mangelfulle avslutninger på parkett ved hjørner og kjøkken. Det er også påvist riper i gulv, enkelte mindre sprekker/riss i overflater og noe ujevn utførelse/finish.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdene har i hovedsak estetisk betydning. Lokale utbedringer og justeringer av overflater bør påregnes ved behov.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entre
Ca 3mm fra hjørne til hjørne.
Ca 6mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.

Ca 8 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 11 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift på tidspunktet for arbeidene er TEK17.

Badet er opplyst overflateoppgradert i 2021/2022 med flis på flis. Det er fremlagt faktura for flislegging på bad og montering av baderomsinnredning.

Det er opplyst at arbeidene omfatter nye fliser, nytt toalett/sisterne, ny dusj og ny servantinnredning. Sluk og membran/tettesjikt vurderes ut fra felles våtromsrehabilitering i borettslaget, opplyst utført i 2007/2008.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er også registrert misfarging/svertesopp i fuger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Dusjsonen er nedsenket med ca. 15 mm. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel er målt til ca. 35 mm.

Fall i dusjsonen er målt til ca. 10 til 14 mm over avstander på ca. 42 til 70 cm mot sluk. Utenfor dusjsonen er det målt fall mot sluk, med ca. 10 mm høydeforskjell over ca. 1 meter på kontrollert målepunkt. På gulvparti fra dusjsone mot dør er det målt ca. 3 mm høydeforskjell over ca. 50 cm. Det ble ikke registrert motfall.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert misfarging/svertesopp i dusjsonen. Gulvet er opplyst overflateoppgradert i 2021 med flis på flis. Underliggende oppbygning og tettesjikt er ikke fullt dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuger og overflater bør rengjøres og vedlikeholdes. Forholdet bør følges opp ved bruk. Ved utvikling av sprekker, løse fliser eller økt misfarging bør forholdet vurderes nærmere.







ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har slukløsning fra felles våtromsrehabilitering i borettslaget, utført i 2007/2008. Det er senere utført overflateoppgradering i 2021 med flis på flis.

Sluket er besiktiget og har plast vannlås. Membran/tettesjikt er ikke synlig på innsiden av klemringen, men fremstår som banemembran på utsiden av klemring. Overgang mellom sluk, klemring og tettesjikt kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.

På vegger er tettesjikt/skjult membransjikt ikke synlig for kontroll. Vegger vurderes ut fra alder og opplyst rehabiliteringsår.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sluk bør holdes rent og kontrolleres jevnlig. Overganger ved sluk, rørgjennomføringer og sisterne bør følges opp ved bruk. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør sluk, membran og øvrig tettesjikt vurderes samlet.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Merknad :

Ved befaring ble det registrert fuktpåvirkning ved innebygget sisterne. Det ble målt forhøyet relativ luftfuktighet i sisternekassen, og våtromsplate ved sisterne fremstod fuktpåvirket. Det ble også observert rennmerke mellom flis og vegghengt toalett.

Eier har opplyst at forholdet skal utbedres før visning. Rapporten er ferdigstilt før opplyst utbedring er kontrollert ved ny befaring. Dokumentasjon på utført utbedring bør fremlegges før rapporten benyttes i salg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Enkel papirtest viste begrenset trekk i avtrekksventil. Ventilasjonen vurderes som begrenset for våtrom. Forholdet kan gi redusert uttørking etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksløsningen bør kontrolleres og forbedres dersom dette er mulig innenfor borettslagets løsninger. Rommet bør luftes godt etter bruk.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

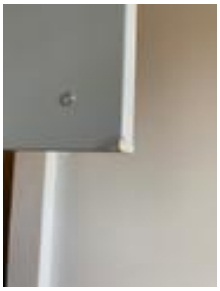
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og flislagt benkeplate. Det er integrert/frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er registrert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Merknad: Det er registrert enkelte sår, merker og riper på fronter, samt lokale merker etter vannpåvirkning. Forholdene vurderes i hovedsak som bruksslitasje/estetiske forhold. Enkelte fronter/skuffer kan ha behov for justering.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast, rør-i-rør. Rørfordeler/rørstokk er plassert over himling og er observert via takluke. Rørskap/fordelerskap med kontrollert avrenning til sluk er ikke registrert.

Rørsystemet er opplyst rehabilitert i regi av borettslaget i 2007/2008 i forbindelse med våtromsrehabilitering. Eier har opplyst at det i 2021 ble utført arbeid med flytting av vann til kjøkken i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.

Det er fremlagt faktura fra 2022 for arbeid med kjøkkenbatteri, vann og avløp til kjøkken, kran for oppvaskmaskin og montering av Waterguard med én ventil på kaldtvann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert avvik ved lekkasjesikring/avrenning fra rør-i-rør-system. Eventuelt lekkasjevann fra rørfordeler over himling har ikke dokumentert, direkte og kontrollert avrenning til sluk. Lekkasjevann vil kunne bli synlig via takluke eller himling før det eventuelt ledes videre på gulv. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet bør følges opp ved jevnlig kontroll gjennom takluke. Ved fremtidig arbeid på røranlegget bør løsning for lekkasjevarsling og kontrollert avrenning vurderes. Arbeid på røranlegg bør utføres og dokumenteres av fagkyndig.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast. Sluk på bad er av stål.

Avløpssystemet er opplyst rehabilitert i regi av borettslaget i 2007/2008 i forbindelse med våtromsrehabilitering. Synlige deler av avløpsanlegget er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller unormal lukt ved befaring.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Lufting skjer via ventiler og åpning av vinduer. Ventilasjonsløsningen er vanlig for byggets alder og konstruksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har sentral varmtvannsberedning via fellesanlegg. Det er ikke egen varmtvannsbereder i leiligheten.

Det er opplyst at borettslaget fikk nytt fyringsanlegg med varmtvannsberedere i 1999/2000, og at anlegget senere ble tilknyttet fjernvarme i 2009. Dagens løsning er ikke nærmere kontrollert utover synlige forhold i leiligheten.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme med vegghengt radiator. Anlegget er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Det er opplyst at borettslaget fikk fjernvarme i 2009, og at radiatorer i leilighetene ble skiftet i 2013/2014.

Det er fremlagt faktura fra 2021 som viser demontering/flytting av radiator i stue, montering av avstengningskraner og nye CU-rør til radiator. Reguleringsventiler/termostater er ikke funksjonstestet.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget bør følges opp gjennom borettslagets ordinære vedlikehold. Ved utskifting eller arbeid på anlegget bør arbeidene dokumenteres av fagkyndig.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré og har automatsikringer. Det er fremlagt dokumentasjon fra VF Elektro AS på oppgradering av elektrisk anlegg i 2021/2022. Arbeidene er opplyst å omfatte nye automatsikringer, jordede stikkontakter i stue, kjøkken og gang, samt enkelte tilleggsarbeider med belysning og termostat.

Det er opplyst/fremlagt samsvarserklæring for arbeidene. Ved forenklet kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang eller løse/uforsvarlig festede kabler. Kursfortegnelse fremstår ikke fullt ut samsvarende med antall kurser/sikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Oppgradert

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Ja Synlig kursfortegnelse viser blant annet kurser for kjøkken/bad, lys og stikk i stue/gang/kjøkken, samt bad/lys. På bildet av sikringsskapet er det synlig 5 merkede kurser/sikringer. Kursfortegnelsen fremstår delvis håndskrevet og ikke fullstendig utfylt.

Generell kommentar

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

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

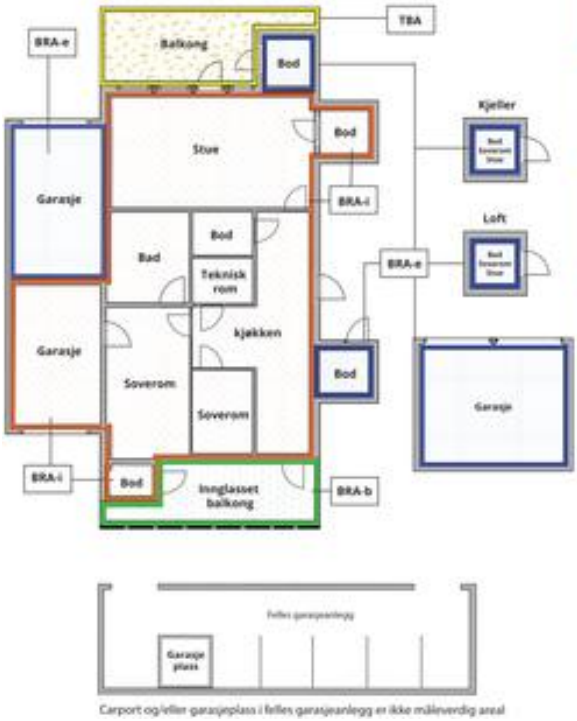
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	42			42			42
Loft		3		3		3	6
Kjeller		5		5			5
SUM	**42**	**8**				**3**	**53**
SUM BRA	**50**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, stue/kjøkken, entré, bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Soverommet samsvarer med dagens bruk. Nåværende stue/kjøkken er vist som separate rom på de byggemeldte tegningene. Badet ligger i samme område som på tegningene, men fremstår utvidet noe mot nåværende kjøkken.

Forholdet er ikke nærmere kontrollert mot byggesaksdokumenter utover fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om endringene er byggemeldt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Magnus Rakneberg Haug	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Maridalsveien 64 D

Hjemmelshaver
Borettslaget Maridalsveien 64

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64	948818221	H0303		Haug Magnus Rakneberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
57

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Maridalsveien, i bydel Sagene i Oslo kommune. Området består i hovedsak av boligbebyggelse med nærhet til Iladalen, Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen. Det er kort gangavstand til kollektivtilbud, servicetilbud, dagligvare, serveringssteder og grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Det er felles adkomst til bygningen via borettslagets fellesarealer og oppgang. Parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Tomten er felles eiet av borettslaget og er opplyst å være ca. 3 349 m². Felles utearealer er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, plen, beplantning og øvrige fellesarealer. Tomtegrenser og eventuelle rettigheter er ikke kontrollert i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.06.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Magnus Rakneberg Haug	9578-5999-4-3162237	2026-10-12 09:40:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
36-0346/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 64D, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Magnus Rakneberg Haug

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PK Snekkerservice Piotr Klawa utført arbeid: april 2022 Flislegging på bad, montering av baderomsinnredning, montere veggheng do

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007–2008 Våtromsrehabilitering – Rehabilitering og modernisering av alle bad og rørsystemet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av installasjon i leiligheten med nye automatsikringer, stikkontakter med jord i stue,kjøkken og gang. VF Elektro AS 29.01.2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 29.01.2022

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: Monsen VV-service uført arbeid: Januar 2022 Montere kjøkkenbatt med vann og avløp. Levert og mont. Waterguard med 1 ventil på kaldtvann. Mont. Kran for oppvaskmaskin og koblet vann og avløp for oppvaskmaskin. Flytte radiator til stue.

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

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

Nei

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

Ja

Beskriv: våtrom og rørsystemer rehabilitert i regi av borettslaget i 2007/2008, fjernvarme ble etablert i 2009, og radiatorene ble skiftet i 2013/2014

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Tilstandsrapporten viser fuktpåvirkning ved innebygget sisterne, misfarging/svertesopp i dusjsonen og enkelte fliser med bom.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Merkingen i sikringsskapet er ikke helt korrekt/komplett.

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

Ja

Beskriv: Det er målt høydeforskjell i gulvet på ca. 11 mm innenfor 2 meter

---

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

Ja

Beskriv: Det er registrert avvik ved lekkasjesikring/avrenning fra rør-i-rør-systemet, selv om det ikke ble sett aktive lekkasjer

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0346/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Magnus Rakneberg Haug	**2026-10-12**

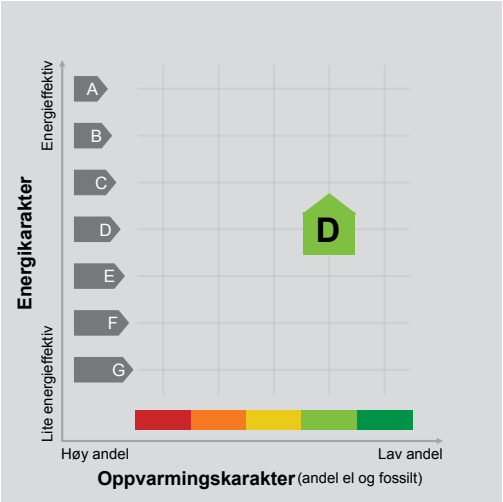
Identifikasjon

Magnus Rakneberg Haug

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Maridalsveien 64 borettslag-33-57
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0458
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80540019
Merkenummer	Energiattest-2025-196053
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maridalsveien 64D	80540019	H0203	0	0	33
Maridalsveien 64D	80540019	H0303	0	0	57

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1932
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	41 m²
Totalt BRA	41 m²
Oppvarmet luftvolum	99 m³
U-verdi for yttervegger	1,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	71,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,67 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	15.3.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	90,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	160,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 581 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	183,57 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 893 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	183,57 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 581 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 688 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 893 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 581 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0346/26 . Vår ref.: 0002-1-57 Dato: 29.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Maridalsveien 64
Organisasjonsnr:	948818221
Andelseier:	Haug, Magnus Rakneberg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	57
Adresse:	Maridalsveien 64 D, 0458 OSLO
Andelsnummer:	57
Gnr.	219
Bnr.	166

Borettsinnskudd: Kr. 11 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 50902242.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret bruker www.vibbo.no/maridalsveien64/ Styrets hjemmeside: http://borettslag.obos.no/maridalsveien64/ Ved spørsmål om fremtidig vedlikehold kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207788600
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	6 661 274,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207788619
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	1 907 928,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207788627
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	5 303 264,00
Innfrielsesdato:	28.02.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208702564
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	1 184 711,00
Innfrielsesdato:	30.12.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 415,36,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 415,36	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	271,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 380,-
Annen formue:	6 553,-
Gjeld:	57 276,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207788600
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207788619
Restsaldo:	14 219,18
Kapitalkostnader:	156,22
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207788627
Restsaldo:	39 514,72
Kapitalkostnader:	535,99
IN-avtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenummer:	98208702564
Restsaldo:	8 728,38
Kapitalkostnader:	333,53
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 62 462,28,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.

- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

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

Dato for årsmøtet:

16. mars 2026 kl. 18:30, Møllehjulet bo- og behandlingssenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Istandsetting av pipeløpene
10. Etablering av IN-ordning for lån
11. Nye husordensregler
12. Oppgradering bakgården

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans Håvard Kvisle er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Styrets arbeid.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. 2 Borettslaget Maridalsveien 64 - revisjonsberetning 2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans Håvard Kvisle

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

- Christopher Nordås

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

- Børge Einrem
- Velges på møte

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

- Styremedlem for ett år (til erstatning for Simen Langeteig som har flytta) Velges på møte

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

- Velges på møte
- Velges på møte.

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Hans Håvard Kvisle

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

- Janneke Solem

Sak 9

Istandsetting av pipeløpene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forrige generalforsamling vedtok at styret skulle gjennomføre en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift.

Kort oppsummering av rapportens innhold:

- For skorsteinene er det mangelfull dokumentasjon på tegninger og i borettslagets arkiver.
- Brann- og redningsetaten (BRE) kan kun bekrefte at pipeløpet fra fyrrommet har vært i bruk, ble avslutta i 2011 og ingen feiing siden den gang. BRE har for øvrig ingen registreringer av ildsted som har vært kobla til skorsteinene våre.
- Fysiske undersøkelser viser at det er ni pipeløp som er satt opp fra de gamle vaskeriene til bruk til bryggerpanner, samt et større pipeløp fra fyrrommet til bruk i radiatoranlegget. Resten av skorsteinene på taket er til luftekanaler.
- Pipeløpene er lokalisert slik at drøye 40% av leilighetene bør ha et gjennomgående pipeløp med brannmur – totalt 41 av borettslagets 95 leiligheter. Plasseringa er slik at det er umulig å dele pipeløpet med naboleiligheten. Fyrrommets pipeløp gjennom leilighetene er kløfete plassert og gjør det neppe hensiktsmessig å bruke. Inspeksjonen viser få tegn til at ildsteder har vært kobla til (foruten et kjent i C), men litt bruk har det vært.
- I en spørreundersøkelse signaliserer ca 40% av beboerne at de kan være interessert i å montere et ildsted, dette var en blanding av andelshavere som har pipeløp i leiligheten og ikke.
- Vi har henta inn informasjon fra et par firmaer som rehabiliterer skorstein. Mest sannsynlig må pipeløpene rehabiliteres fordi de er over nitti år gamle, samt at nyere oppstillingskrav for skorstein (brannsikkerhet) tilsier det samme.
- En åpenbar utfordring er at oppstillingskravene tilsier at minst to sider skal være frie og synlige for inspeksjon. I mange leiligheter vil det være treverk, skap og annen innredning montert på sidene. Konsekvensen kan bli større og mindre ombygginger i leiligheter, enten de ønsker pipeløp eller ei.
- Det vil koste om lag 100.000 kroner for å få avklart de sentrale spørsmålene: videoinspeksjon av pipeløpene og befaring i alle leilighetene med pipeløp.
- En mest sannsynlig rehabilitering vil koste rundt 150.000 kroner pr pipeløp, eksklusiv eventuelle endringer i leilighetene, totalt 1,5 mill kroner. Dette er bare et foreløpig estimat.

Slik informasjonen framstår for styret, virker det ikke som det under bygginga var hensyntatt at alle leiligheter skal ha en mulighet for å etablere ildsted. Pipeløpene ble satt opp til bruk for fellesfunksjoner, altså bare vært en nødvendig gjennomføring i leilighetene. Det er derfor maksimalt 41 leiligheter som kan få tilgang til å koble et ildsted til et pipeløp. Siden det så klart er helt uaktuelt å etablere flere skorsteiner, vil 54 leiligheter aldri få muligheten til å ha et ildsted. Videre arbeid med forundersøkelse eller rehabilitering framstår som vel spesiell ressursbruk, både penger og styrets tid, for kun å oppfylle et mindretalls ønske. Dessuten var ikke interessen for å installere ildsted overveldende stor. For styret vil det oppleves utfordrende for borettslaget å pålegge andelshavere som ikke vil ha ildsted, å gjøre om i leiligheten for å fristille pipeløpet.

Styrets innstilling

En åpning for bruk av pipeløpene vil kreve tekniske undersøkelser av kvaliteten, mest sannsynlig rehabiliterende tiltak, en ny godkjennelse og endringer inni leilighetene. Basert på at det kun er en minoritet av leilighetene som kan få tilgang til pipeløp, finner styret det ikke riktig å prioritere videre arbeid i denne saken og pådra borettslaget kostnader.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 10

Etablering av IN-ordning for lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forrige generalforsamling vedtok at styret skulle foreta en utredning for å finne ut om det er fornuftig å etablere en IN-ordning i borettslaget, altså åpne for at andelshaverne kan benytte individuell nedbetaling av sin egen del av fellesgjelda og dermed også redusere de månedlige felleskostnadene. Styret anså at det var en mulighet som burde undersøkes nærmere blant annet for å få bedre kontroll over «balkonglånet», men at det ville være helt avhengig av om det kostnadsmessig er forsvarlig.

I samarbeid med forslagsstiller på forrige generalforsamling, har styret fått på bordet et kostnadsbilde og generelle føringer som vil følge av å endre finansiering til en en låneordning. Vi siterer fra rapporten vi fikk fra forslagsstiller:

«Jeg har vært noen runder med OBOS, og etter en del frem og tilbake har jeg fått oversikt over kostnadene.

Det er etableringskostnader på omlag 100.000 kroner (for tre lån). I tillegg kommer et årlig gebyr på 15.000, som vår kontakt i OBOS, Alexander Krossen, mener er per lån (men usikker). Det koster i tillegg 5.000 for hver andelseier som ønsker å benytte seg av IN-ordningen.

I tillegg er det problematisk at kostnadene knyttet til balkonglånet vil bli fordelt på alle andelseierne.

I sum vil det aldri lønne seg å etablere og benytte seg av IN-ordningen, uavhengig av om man benytter lånefordel fra arbeidsgiver eller har oppsparte midler, og de med minst leiligheter uten balkong vil komme dårligst ut av ordningen. Det stemmer med OBOS erfaring om at IN-ordning passer best for borettslag med større gjeldsandel enn vi har. Jeg synes dermed ikke det er mulig å forsvare et forslag om etablering, dessverre. Og så må jeg jo si at det er en helt enorm avgift for det operasjonelle arbeidet, men det er hva det er.»

Basert på informasjonen er styret enig i at dette er urimelig kostbart, og det er uheldig at ikke-balkongeiere skal betale deler av balkongeiernes kostnader. Med så lite gjeld borettslaget har generelt, er derfor denne ordningen ikke forsvarlig kostnadsmessig for borettslaget og andelseierne. En enklere og tryggere ordning for å håndtere balkonglånet er ikke aleine grunn god nok.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å etablere en IN-ordning.

Forslag til vedtak

Etablering av IN ordning godkjennes ikke

Sak 11

Nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag har borettslaget et lappverk av husordensregler som har vært revidert gjentatte ganger siden disse ble vedtatt i 1987. Dessverre har ikke alle endringer blitt ajourført, i hvert fall ikke endring om dyrehold som ble gjort i 2021.

Styret har derfor bestemt seg for å legge fram et nytt sett husordensregler som framstår mer enhetlig og lettere å etterfølge. Vi har ønsket å gjøre reglene kortere, mer overordnede og tilpasset borettslagsloven og vedtektene, samt at ulike tilføyelser og endringer som er gjort i de seinere åra, blir samlet i et felles dokument. Utkastet har vært til en kort høring på Vibbo, vi mottok kun en kommentar.

Vi legger nå fram til godkjennelse et lett revidert sett av det som var til høring.

Styrets innstilling

Styret foreslår at dagens husordensregler erstattes med styrets forslag til nytt reglement.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler godkjennes

Vedlegg

4. Husordensregler til godkjenning 20260316.pdf

5. Gamle Husordensregler.pdf

Sak 12

Oppgradering bakgården

Forslag fremmet av:
Jan Idar Hammervold, 64H

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at generalforsamlingen beslutter å gi styret i oppdrag å vurdere en oppgradering av bakgården, inkludert asfaltdekket. Dagens bakgård fremstår som noe slitt, særlig rundt sykkelstativene. Det er uheldig, ettersom uteområdet tradisjonelt har vært en av borettslagets sterke sider.

Styrets innstilling

Styret har allerede notert seg dette på vedlikeholdsplanen som vi arbeider etter dette tiåret. Men vi er usikre på om vi bare skal flikke på det eksisterende, eller gjøre en større oppgradering av bakgården med mer gress, planter, trær og grønt – og mindre asfalt.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering bakgården
- Mot Oppgradering bakgården

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret skal innhente uforpliktende tilbud for oppgradering av bakgården og vurderer hvilke tiltak som gir best kost/nytte for gården. En slik oppgradering bør behandles som en investering og lånefinansieres, slik at kostnaden fordeles over tid gjennom fellesutgiftene, ettersom tiltaket vil ha lang levetid.

2. Styrets forslag til vedtak: Styret vil se på mulighetene for en større oppgradering av bakgården og på et seinere tidspunkt vende tilbake til beboerne for å få synspunkt på hva flertallet ønsker.

Styrets årsberetning 2025

Tillitsvalgte
Siden årsmøtet i mars 2025 har styret bestått av:

- Hans Håvard Kvisle, 64F, styreleder, valgt for 2024-2026
- Simen Langeteig, 64H, styremedlem, valgt for 2025-2027
- Janneke Kristin Walther Solem, 64C, styremedlem, valgt for 2025-2027
- Christopher Nordås, 64D, styremedlem, valgt for 2025-2026
- Børge Einrem, 64E, varamedlem, valgt for 2025-2026
- Dina Lovise Sivertsen, 64G, varamedlem, valgt for 2025-2026

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

- Janneke – hage/bakgård
- Simen – sosiale aktiviteter, dugnader, bruk av innvendige fellesarealer og vaskerier
- Christopher – trappevask og deltakelse i oppgavene til Simen ovenfor
- Hans – økonomi, bygning, vedlikehold, HMS, beboerkontakt og alt annet

I siste periode har styret prioritert å lage en god oversikt over nødvendige vedlikeholdsoppgaver, utføre vedlikehold av malte overflater og gjennomføre tiltak for å redusere fjernvarmekostnadene.

Til generalforsamlingen i OBOS har følgende vært valgt:

- Delegat Hans Håvard Kvisle
- Varadelegat Simen Langeteig

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knytta til forvaltning av økonomiske verdier, lojalitet, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger, personlig adferd og forholdet til offentligheten.

Kontaktinformasjon
Styret kommer du i kontakt med via Vibbo. På Vibbo kan du finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold, samt generell informasjon om driften av borettslaget og siste nytt fra styret. Styret ønsker å bruke Vibbo best mulig og tar gjerne i mot tips om informasjon som bør være der. Andelshaverne kan også bruke Vibbo for henvendelser til øvrige beboere.

Generelle opplysninger om Borettslaget Maridalsveien 64
Borettslaget Maridalsveien 64 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818221, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 219/166
Tomten på 3.455 m^2 ble kjøpt i 1932.
Første innflytting skjedde i 1932.
Etter at andelene 73 og 74 ble slått sammen i februar 2025, består borettslaget består nå av 95 andelsleiligheter. Totalt leilighetsareal er 5.411 m^2.
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Borettslaget Maridalsveien 64 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er fra 2025 PwC Assurance AS.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS som mot en forsikringssum garanterer for overførsel av felleskostnadene til borettslaget hver måned, og overtar deretter alt ansvar og risiko for manglende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50902242. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier raskt sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Styret skal umiddelbart kontaktes. Det er også styret som i Styrerommet melder inn skaden til forsikringsavdelinga i OBOS. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes for hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar eller det er vist manglende aktsomhet. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Bruksoverlating (framleie)
Borettslagsloven og vedtektene er tydelige og klare på hva som er lov av utleie i borettslaget – og hva som må ha styrets samtykke. Likevel syndes det stadig vekk mot dette, også for enkelte leiligheter i lengre perioder. Vi ber alle om å sette seg inn i regelverket og følger det – begynn her.
https://vibbo.no/maridalsveien-64/tema/utleie
Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Informasjon om den og framgangsmåten:
https://www.obos.no/forkjopsrett/forkjopsrett-pa-bruktboliger-fra-obos
Se for øvrig borettslagets vedtekter §3 om forkjøpsrett.

Oppussing og byggmessige endringer
Vi anbefaler alle andelshavere å sette seg inn i vedtektene §5-1 om andelseiernes vedlikeholdsplikt.
Ved oppussing er det alltid lurt å ta en prat med naboene. Dessuten må husordensreglene følges. Søppel kan ikke lagres i bakgården eller andre fellesareal og må kjøres bort.
Bruk alltid fagfolk til rørlegger- og elektrikerarbeid.
Hvis du skal fjerne en vegg eller utvide eksisterende åpning i en vegg, må du alltid forhøre deg med byggteknisk rådgiver for å få verifisert om veggen er en bærevegg eller ikke. Dette finner fagfolk ut ved hjelp av inspeksjon og originale byggetegninger (ligger på Vibbo). Hvis du skal ta hull i bærevegg eller utvide eksisterende åpning, må dette søkes om til Plan- og bygningsetaten. Rådgivende ingeniør må regne på hva som er nødvendige kompenserende tiltak, og ansvarlig utførende må sette inn forsterkning etter kravene som settes. Skal du gjøre en slik inngripen i bærekonstruksjonen, må du først ha tillatelse fra styret før søknad sendes til Plan- og bygningsetaten.

Vaktmestertjeneste
Borettslaget har avtale om enklere vaktmestertjeneste med Rudolfsen Vaktmesterservice. Dette inkluderer ukentlig ettersyn av fellearealene, vedlikehold av dører, utskiftning av lyskilder, plukking av søppel og rydding i søppelrom, gressklipping ved behov og fjerning av løv. Gårdreform Snø og Grønt AS sørger for brøyting, strøing og vårreingjøring.

Renhold
Borettslaget har avtale med Aurora Renhold AS om trappevask annenhver uke og vask av trimrommet månedlig.

Nøkler/skilt
Nøkler til felles låssystem for kjeller, loft, leiligheter og bakdør F bestilles fra styret. Oppgangsdørene åpnes med nøkkelbrikke (bestilles fra Assistent Partner AS) og appen Unloc på mobiltelefon. Postkassenøkkel er beboernes eget ansvar.

Skilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester. For pene og ordentlige skilt til postkassene finnes det en rekke leverandører det kan bestilles fra.

Internett og TV
Borettslaget dekker fibertilknytning til internett gjennom leverandøren OBOS Nett AS. Innholdsleveranse er ikke inkludert. Alle slike abonnement (TV, strømming etc) velger beboerne selv og betaler for selv. For oppgradering og andre spørsmål ta kontakt med OBOS Nett AS.

Oppvarming og varmtvann
Fjernvarmeleverandøren Hafslund Oslo Celsio AS sørger for oppvarming av radiatoranlegget og varmtvannet vårt. Radiatoranlegget skrus normalt på 1.oktober og slås av 1.mai hvert år.

Fellesrom for beboerne
Borettslaget har tre fellesvaskerier med vaskemaskin og tørketromler, disse bookes på Vibbo. Dessuten er det eget trimrom (bookes også på Vibbo), snekkerbod, innvendig sykkel- og barnevognparkering og boder/rom til midlertidig utleie til beboerne. Vennligst sjekk på Vibbo for reglene for bruk.

HMS
Styret er godt kjent med ansvaret for helse, miljø og sikkerhet og utøvelse av internkontroll.
Styrelederen i boligselskapet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.
Vi følger en lokalt tilpassa HMS-modul i Styrerommet hos OBOS. Vi følger opp alle jevnlige kontroller i fellesarealene inne og ute, samt at vi i 2025 fikk fagfolk til å kontrollere flaggstanga og de høye trærne i bakgården.
Beboerne har et spesifikt ansvar for at elektrisk anlegg og utstyr i boligen til enhver tid er i orden, brannvernutstyr (brannslange og varslere) er intakte og sortering og levering av eget avfall skjer på rett sted.

Brannvern
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent branndetektor og -varsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.
Alle leiligheter fikk i sin tid montert RedBox husbrannslange. Denne skal være på plass og tilkobla vann. Om den mangler i en leilighet , må nåværende andelseier bekoste innkjøp av ny: https://husbrannslange.no/
Fellesarealer fikk nye detektorer og brannalarmanlegg i 2021. Leilighetene fikk montert detektorer og kobla på det samme anlegget i 2023. Alle oppganger har display og panel for å betjene alarmanlegget. Det er instruksjoner ved panelet om hvordan ulike situasjoner skal håndteres. Merk at alarm ikke går direkte til brannvesenet, beboere må ringe nødnummer 110. Ved feil eller uforklarlige alarmutløsninger kan Firesafe (tidligere Gowens) kontaktes på døgnåpen vakttelefon 45 600 388.
Beboere skal aldri demontere eller koble ut detektoren i leiligheten. Da får vi feil på varslingsanlegget. Unødvendig piping skal slås av på panelet i oppgangen. Ved kraftig oppussing, f.eks. mye støv, er det fint at detektoren midlertidig blir dekka med plast.
Vår samarbeidspartner Firesafe kontrollerer årlig branndetektorene i fellesarealet. Gjennom en rullerende ordning vil detektorene i leilighetene kontrolleres hver fjerde år. Da blir også leilighetenes slukningsutstyr kontrollert. Om noe mangler, blir dette erstatta for andelseiernes regning. Andelseierne er pliktige til å gi tilgang når leverandøren tar kontakt.

Avfallssortering
Det er kun anledning til å kaste vanlig husholdningsavfall i søppelhuset. Avfallet skal sorteres etter kommunens retningslinjer og ved bruk av deres poser. Papir og papp skal i egne beholdere – og den må være godt komprimert! Glass og metall skal ikke kastes i søppelhuset, men i containere på egne returstasjoner, de nærmeste er nederst i Vøyensvingen eller Sagveien 1.
Annet avfall som bygningsavfall, elektriske apparater, møbler og malingrester skal ikke kastes i søppelhuset, men leveres til f.eks. Haraldrud gjenbruksstasjon (Brobekkveien 87) eller Fredensborg minigjenbruksstasjon (Maridalsveien 10). Mer informasjon finnes på nettsidene til Renovasjonsetaten.

Dugnader
Borettslaget har fellesdugnader vår og høst som alle beboere skal være med på. Da ryddes innvendige fellesarealer, og vi sørger for at bakgården er pen og koselig. For øvrig er det ei hagegruppe som gir oppmerksomhet til bakgården året gjennom, det er bare å melde sin interesse for deltakelse til styret.

Styrets arbeid siste periode

Vedlikehold
Styret har samla alle kjente vedlikeholdsoppgaver i en plan som strekker seg ut tiåret. Vi prioriterer løpende og forsøker å gjennomføre tiltakene uten at dette skal føre til ekstraordinære økninger av felleskostnadene.

Rehabilitering av oppgangene: Etter 30 år uten stell vil alle oppgangene våren 2026 være nyoppussa. Det er full renovering med helsparkling og sliping, dessverre kunne ikke lenger strukturen på den nedre halvdelen beholdes. I 2025 ble først oppgang G og H rehabilitert, deretter A, B og J rett før jul. Men det er kun kostnaden for én oppgang som er belasta 2025-regnskapet, resten kommer på 2026.
Det er forskjellige fargevalg på de to førstnevnte kontra resten av oppgangene. En ny avstemning blant beboerne førte til at de sju siste oppgangene får et litt sterkere fargeuttrykk.
Utfører er Oslo Malermester Forretning AS, de var i mellomsjiktet prismessig, men rimeligst av dem med lang erfaring og solide referanser. Med alle kostnader har prosjektet en totalramme på ca 1,6 million kroner, inkludert nødvendig elektrikerarbeid, reparasjon av vegger med løs puss pga saltutslag og noe annet småtteri.

Kjellervinduer mot gateløpene: Disse er fullstendig rehabilitert hvor ødelagt glass er bytta ut, treverk reparert, kitta på nytt, malt med linolje i åpen posisjon, eksisterende glass rensa, gitter malt og festa på nytt. Arbeidet ble utført av Oslo Malermester Forretning til en totalkostnad på 360.000 kroner. Vi fikk 100.000 kroner i tilskudd fra Byantikvaren til dette arbeidet, det er ikke lett å få – så vi var riktig heldige! Byantikvaren fikk legge føringer for fargevalget for vinduene, et valg nær det som var originalt. Dette er fjerde gangen på over 90 år som de er behandla, sist gang var for 30-40 år siden. Men da ikke på en så grundig måte som nå, eller med tekniske løsninger som innfrir Byantikvarens kriterier.

Annet malerarbeid: Vi har fiksa og malt en rekke andre ting, blant annet nedløpsrøra, søppelskurdør, håndløpere, dårlige fuger rundt noen innganger og skader på trappa inn fra Maridalsveien. Flaggstanga ble av sikkerhetssyn tatt ned for en kvalitetssjekk, flott var den og fikk nye strøk maling.

Takarbeid: «Kinahattene» på utluftingsrørene til kloakken ble fjerna. Estetisk er de nydelige og artige, men dessverre viser det seg at de bidrar til kraftig isdannelse og isklumper faller ned om vinteren, både i bakgården og mot gata. Det har ingen praktisk betydning om hattene er der eller ikke.

Dreneringsplasten: Bak blomsterbedene er det mot muren lagt dreneringsplast med – noe uforståelig – en uferdig avslutning på toppen. Den ligger sånn at vann ledes ned og bak plasten, dette kan gi saltutslag i kjellerveggene. Avslutningene er nå festa i toppen med list til muren.

Tregjerdet ved sykkelstativet: Det er litt slitent og utskiftning om noen år forventes. Et par malingsstrøk høsten 2025 får det til å se langt bedre ut.

Fjernvarme/radiatorer: Strømkostnadene våre er relativt lave, bortsett fra oppvarming av trappa til I/J. Det er fjernvarmen som er kostnadsdrivende, de siste åra har fakturaene beløpt seg til +/- 900.000 kroner i året. Radiatoranlegget utgjør 75-80% av denne utgiften i de sju månedene det er i drift.
Sommeren 2025 rusta vi opp anlegget, gammelt sirkulasjonsvann er tappa ut, alt er gjennomspylt og det er for første gang satt inn et renseanlegg. Kostnaden var ca 140.000 kroner, minus tilskudd 43.000 kroner som vi fikk fra OBOS miljøkonto. Tiltaket skal bidra til høyere effektivitet, lavere energiforbruk og mindre slitasje på komponentene. Forbruket i sist høst har vært ca 10% lavere enn året før, men det kan like gjerne skyldes

mildere vær.
På høsten fikk vi dessverre en ekstrautgift på 85.000 kroner fordi de to sirkulasjonspumpene i radiatoranlegget tok kvelden etter 12 års tjeneste. Slikt skjer, disse kan ikke vare evig. Men nå bør vi ikke ha bekymringer de nærmeste ti åra for at kostnaden gjentas.

Bakgården og fellesaktiviteter
Hagegruppa har hatt oppmerksomheten rettet mot stell og ivaretakelse av den beplantingen vi har i bakgården. Vi har ettersådd plen hvor det var blitt noen skader eller flekker, som vokste fint til. Vi har stelt og luket i bedene og fylt på med nye stauder. Vi plantet en liten potetåker i en ledig plass i ett av bedene. Det ble en liten avling som ble delt ut på høstdugnaden. Sommeren var varm og tørr, og det måtte en del vanning til for å holde det pent i bedene.
Vi foretok en beskjæring av bærbuskene i februar måned, og synes det hadde en god effekt med tanke på bærhøsten.
Frukthøsten fra plomme- og morelltrærne var derimot dårlig. Det sies at dette gjaldt generelt for frukthøsten dette året. Vi har innhentet veiledning fra gartner om hvilke tiltak vi kan sette inn for å forsøke å få en bedre høst i 2026. Herunder har vi hentet inn anbud på beskjæring.
Det har blitt gjort en skikkelig opprydning i hageboden i B-oppgangen hvor gammelt og ødelagt utstyr og skrot er blitt fjernet, samt at ny høytrykksspyler er kjøpt inn.
Det er gjennomført to dugnader. I bakgården ble brosteinene høytrykkspylt, hekken beskåret og det ble luket i alle sprekker og kanter inne i bakgården og utvendig mot gatene. Vi har også luket frem steinbedet rundt sitteplassene. Flere av hagemøblene er blitt vasket og beiset.
Vi har hatt et planleggingsmøte for å planlegge neste sesong i bakgården.
Julegrantenning ble avholdt 30.november – godt oppmøte denne gangen.
Vi oppfordrer flere til å kaste seg med i bakgårdsgruppa – intet er vel så trivelig som å glede andre med å gjøre det fint!

Fellesarealer
På dugnaden i våres ble alle fellesarealer tømt for uønska lagring av gjenstander, inkludert ubrukte sykler. Alt brukelig ble gitt bort til loppemarked.
Det har blitt etablert et bytterom i oppgang E der beboere kan sette fra seg ting med god bruksverdi. Dette er bedre enn at ting blir stående på fellesarealer på loft og i kjellere. Overskuddet kan vi gi til loppemarked.
Det har også blitt etablert utleieboder i oppgang A, C og F. Disse kan beboere booke og betale via Vibbo. Alle dørene har fått låsebeslag slik at de kan låses med egen hengelås.
Oppbevaring av benker har blitt flyttet til oppgang B for å tilgjengeliggjøre rommet i oppgang A for utleie.
Vi har etablert nytt sykkel- og barnevognrom med adgang fra Claus Riis' gate, det har blitt tatt godt i bruk av beboere.
Det har blitt hengt opp lapper for merking av de ulike rommene, påminnelser om å låse dører og slukke lys, hvor leker og barnevogner kan plasseres og påminnelsen om ikke å lagre ting i fellesarealet har blitt oppdatert.
Det har kommet på plass en ny tørketrommel i vaskeriet i oppgang J, samt at vi har hatt befaring med vaskemaskinleverandør og mottatt tilbud på nye maskiner. Det er også laget en rapport om anbefaling for videre drift av vaskeriene.
Snekkerboden har blitt utvidet med det gamle vaskeriet vegg i vegg, som brukes som et malingsrom og for oppbevaring av snekkerprosjekter. Rommet er ennå ikke 100% ferdigstilt, og oppdatering på Vibbo er ikke laget, annet enn på temasiden “Fellesareal”.
Vi har tilbudt alle andelshavere om å leie rom privat i kjellernes fellesarealer. Gunstig for å unngå rot, og kan gi borettslaget litt ekstra inntekter. Bedre å leie et rom framfor å okkupere fellesareal!
Styret tar gjerne imot flere forslag til fellesbruk.

Annet
Vi har fulgt opp de to vedtakene som ble gjort på forrige generalforsamling, hvor styret ble bedt om å utrede muligheten for å få pipeløpene i drift og etablere en IN-ordning for lånefinansieringa. Begge deler er utreda, forslag til vedtak legges fram på generalforsamlinga.

Flere andeler/leiligheter har feil bruksenhetsnummer (f.eks. H0102) knytta til sin andel, det som skal angi nøyaktig plassering av leiligheten du har bruksrett til, så som gateadresse, etasje og hvor i etasjen en leilighet er. I det offentlige Eiendomsregisteret som baserer seg på grunnboka (som ligger til grunn for tinglysing, f.eks. av lån) finner vi feil bruksenhetsnummer på andeler, mangel på det eller faktisk også feil gateadresse. Noen steder har dette ført til feilmerking i oppgangene.
Feilkilder kan være flere, men det er OBOS som har forvalta borettslaget i lang tid – og var vel ansvarlig da opplysninger skulle leveres inn i 2006. Det er påfallende at OBOS-registeret den dag i dag inneholder store mangler og mange feil. Styret holder på med puslespillet og skal i løpet av våren få plassert alle andeler på rett lokasjon. Vi regner med at OBOS forstår at de må bidra til å rette opp feilene.

Husordensreglene våre framstår som et lappverk og delvis utdaterte. Styret vil på generalforsamlinga legge fram et nytt forslag etter å ha hatt dem på en høringsrunde i januar.

Vi har henta inn flere tilbud på trappevask, også med mulighet for hyppigere vask enn det er i dag. Foreløpig avventer vi at alle oppganger blir ferdig rehabilitert, så vil vi vurdere videre om vi skal endre rutiner og/eller leverandør. De siste to åra har vi ikke mottatt klager på trappevaska.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Styret forholder seg til de generelle kostnadsøkningene i samfunnet og økte i 2024 felleskostnadene (husleia) med 4%, det er i området til pris- og lønnsveksten. Det er fortsatt et etterslep av vedlikehold som det bør ryddes opp i i løpet av 4-5 år, vi tør ikke å være for optimistiske med hensyn til framtidige rentenedsettelser og synes dessuten at vi må holde tritt med den generelle kostnadsutviklinga, enten det er kommunale avgifter eller innkjøp av tjenester. Slik kan vi ta vare på bygningene og bakgården og gjøre bomiljøet enda triveligere. Nivået på økninga var innenfor det vi tidligere har gitt et langsiktig varsel om. Det gjøres oppmerksom på at cirka 10% av innkrevde felleskostnader er direkte betjening av lånet balkongeierne tok opp i 2018 via borettslaget, altså ikke generelle felleskostnader som gjelder alle.

Driftsinntekter utenom felleskostnadene er støtte fra Byantikvaren i Oslo til kjellervinduene, litt fra OBOS sitt miljøfond, fra utleie av fellesarealer og viderefakturering til andelseiere.

I 2024 var de fleste driftskostnadene under god kontroll, det viser de beskjedne avvikene for mange av postene. Som totalsum traff vi bemerkelsesverdig nære. Vi vil knytte kommentarer til noen få poster.

Overskridelsen for posten Konsulenthonorar er kompensert siden dette ble viderefakturert til en andelseier.

Overskridelsen for Drift- og vedlikehold skyldes pumpene vi måtte bytte ut i radiatoranlegget. Alt annet enn denne overraskelsen hadde vi god kontroll på. Hva vi har brukt alle penga på, er beskrevet tidligere i rapporten.

Kommunale avgifter ble litt lavere enn beregna fordi mva-satsen på vann- og avløpsavgiften ble redusert i løpet av året.

Til energi/fyring sparte vi en god slump penger. Ikke nødvendigvis fordi vi har vært så flinke med energisparing, men en mild høst og Norgespris hjalp oss godt. Fra Norgespris begynte å løpe i årets tre siste måneder, fikk vi ca 110.000 kroner kompensert via denne ordninga.

Driftsresultatet vårt er litt mer positivt enn budsjettert, og kostnadene til betjening av lånene litt lavere. Totalt sett får vi derfor ved årets slutt en liten økning i disponible midler.

Borettslaget totale langsiktig gjeld, eksklusiv miljøstøtten fra OBOS, er ved årsslutt ca 14,7 mill kroner. Merk at av dette utgjør lånet for balkongeierne ca 6,8 mill kroner. Alle kostnader og avdrag for dette lånet belastes kun andelshaverne som fikk nye balkonger i 2018, dette legges også kun til deres fellesgjeld. Borettslagets generelle gjeld ER relativt beskjeden.

Kommentarer til budsjettet for 2026
Felleskostnadene øker med 4%, helt i henhold til hva vi tidligere har uttrykt som nødvendig for å holde tritt med den generelle kostnadsøkningen i samfunnet.

Vi søker om midler til rehabilitering av flere kjellervinduer, men tør ikke budsjettere så friskt med det. Fra OBOS får vi i 2026 ca 30.000 kroner tilgjengelig som miljøstøtte. Så håper vi flere ser på muligheten for å leie seg ekstra lagerplass i borettslaget, det er et godt tilbud framfor å ta seg til rette på fellesarealene.

Styrehonoraret øker litt ekstra i 2026. Det er og har vært store oppgaver å håndtere i forbindelse med økonomisk kontroll, store vedlikeholdsoppgaver m.m.

Honorarer for øvrig styres av OBOS, vi har ikke planlagt utover hva de krever for forretningsførsel, såkalt konsulentvirksomhet og revisjon. Det er også OBOS som i budsjettet fastsetter forventa utgifter til kontingenter, forsikringspremien fra Gjensidige og kommunale avgifter. TV-anlegg/bredbånd er kun kostnaden til fibertilknytning via OBOS Nett AS.

Drift og vedlikehold og forsåvidt Andre driftskostnader er de frieste postene for oss. I sistnevnte ligger blant vaktmesteravtalen og trappevask, så det er temmelig rimelige tjenester. Årets vedlikeholdsoppgaver vil i hvert fall innebære en kostnadsføring av rehabilitering av åtte trappeoppganger. Vi har noe nødvendig takarbeid med utskiftning av ødelagte loftsluker og dårlige blykapper, det prioriteres også å gjøre seg ferdig med radiatoranlegget og sette inn vakuumutlufter (med bidrag fra OBOS' miljøstøtte). Så sitter vi igjen med to andre oppgaver med høy prioritet: rehabilitering kjellervinduer mot bakgård og rens og impregnering av terrazzoen i oppgangene. Da vil vi ha fullført de tre satsingsområdene vi starta med i 2025. Hva vi får til er foreløpig usikkert, det er en post på ca 600.000 kroner til disse større oppgavene. Så er det så klart også mange småting som fiksing av ødelagte dørlåser, vedlikehold vaskeriene, brannvern, dugnader m.m. Til dette har vi satt av 260.000 kroner.

Til finansiering av arbeidet med oppgangene har vi tatt opp et lån på 1,5 mill kroner løpende i tre år fra januar 2026. Dette koster oss totalt ca 126.000 kroner i renter og omkostninger. En stor del av dette spares inn fordi vi beholder 2024-prisene fra malermesteren siden vi klarer å få alt gjennomført vinteren 2026, altså unngår vi en prisjustering som fort kunne vært 6-8% over to år. Lånet gir oss også en såpass grei likviditet at vi kan få gjennomført annet fornuftig vedlikehold.

Vi er ikke veldig optimistiske for utviklinga av lånerenta og har ikke sett for oss vesentlige besparelser der. Disponible midler ved årets slutt forventes å holde seg omtrent på nivået som utgangen av 2025. Det bør være en tilstrekkelig reserve for å kunne håndtere eventuelle mindre, overraskende kostnader.

Styret ønsker at felleskostnadene skal være stabile i åra framover, og vil etter beste evne forsøke å drive etter dette prinsippet. I dette innebærer det årlige økninger, men ikke utover nivået for normal lønns- og prisvekst. Målet vårt betinger ingen uventa betydelige kostnader, ingen prosjekter på kort sikt vi i dag ikke har oversikt over og en stabil – i hvert fall ikke økende – rente.

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

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948818221, KLIENTNR. 2

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**650 669**	**104 326**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 037 348	1 388 189
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-871 550	-813 763
Fradrag for gjennomført påkost. 2020		0	-27 250
Innsk. øremerk. bankkto		-608	-833
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**165 190**	**546 343**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**815 859**	**650 669**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		998 321	912 124
Kortsiktig gjeld		-182 462	-261 455
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**815 859**	**650 669**

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948818221, KLIENTNR. 2

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 936 717	5 533 350	5 947 000	6 148 000
Andre inntekter	3	204 452	152 600	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 141 169**	**5 685 950**	**6 067 000**	**6 268 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-23 970	-25 560	-31 000
Styrehonorar	5	-180 000	-170 001	-180 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-9 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-187 740	-180 520	-191 000	-196 000
Konsulenthonorar		-27 658	-4 001	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 121 484	-318 646	-1 020 000	-2 220 000
Forsikringer		-381 917	-326 138	-380 000	-428 000
Kommunale avgifter	8	-1 009 084	-925 236	-1 046 000	-1 030 000
Energi/fyring	9	-832 563	-949 249	-920 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 512	-224 472	-240 000	-235 000
Andre driftskostnader	10	-292 398	-274 770	-279 000	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 297 610**	**-3 406 878**	**-4 296 560**	**-5 480 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 843 559**	**2 279 072**	**1 770 440**	**788 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 799	34 378	0	0
Finanskostnader	12	-843 010	-925 261	-878 000	-812 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-806 211**	**-890 883**	**-878 000**	**-812 000**
ÅRSRESULTAT		**1 037 348**	**1 388 189**	**892 440**	**-24 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		48 243	1 388 189		
Til opptjent egenkapital:		989 105	0		

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948818221, KLIENTNR. 2

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 552 581	14 552 581
Tomt		301 475	301 475
Øremerkede bankinnskudd		31 162	43 262
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 885 218**	**14 897 318**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 650	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 094	90 159
Driftskonto OBOS-banken		974 905	818 418
Sparekonto OBOS-banken		3 672	3 548
SUM OMLØPSMIDLER		**998 321**	**912 124**
SUM EIENDELER		**15 883 539**	**15 809 442**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 96 * 100		9 600	9 600
Opptjent egenkapital		989 105	0
Udekket tap		0	-48 243
SUM EGENKAPITAL		**998 705**	**-38 643**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 495 780	15 367 330
Borettsinnskudd	15	178 350	178 350
Annen langsiktig gjeld		28 242	40 950
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 702 372**	**15 586 630**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		178 293	256 543
Påløpte renter		4 169	4 912
SUM KORTSIKTIG GJELD		**182 462**	**261 455**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 883 539**	**15 809 442**
Pantstillelse	16	25 178 350	25 178 350
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Borettslaget Maridalsveien 64

Hans Håvard Kvisle Simen Bugge Langeteig Christopher Nordås

Janneke Kristin Walther Solem

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm i bod	696
Eiendomsskatt	7 112
Felleskostnader	5 331 729
Balkonglån	597 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 936 717**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oslo kommune	100 000
OBOS Miljøtiltak	43 262
Diverse	43 130
Utleie	18 060
SUM ANDRE INNTEKTER	**204 452**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	**-180 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 350

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-666 941
Drift/vedlikehold elektro	-40 427
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 666
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-251 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 022
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-34 747
Kostnader dugnader	-10 482
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 121 484**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 113
Vann- og avløpsgebyr	-704 679
Renovasjonsgebyr	-297 292
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 009 084**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-45 921
Fjernvarme	-786 643
SUM ENERGI / FYRING	**-832 563**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 545
Annet driftsmateriale	-2 232
Vaktmestertjenester	-124 685
Renhold ved firmaer	-66 165
Snørydding	-11 094
Andre driftskostnader	-20 004

Trykksaker	-2 179
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 350
Andre kontorkostnader	-13 999
Kontingenter	-19 400
Bank- og kortgebyr	-2 465
Øreavrunding	17
Velferdskostnader	-297
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-292 398**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	33 230
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	732
SUM FINANSINNTEKTER	**36 799**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-389 358
Pantegjeldsrenter	-117 440
Pantegjeldsrenter	-336 212
SUM FINANSKOSTNADER	**-843 010**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 476 113
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	12 076 468
SUM BYGNINGER	**14 552 581**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS / Lån for balkongeierne		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-8 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 287 908	
Nedbetalt i år	202 810	
		-6 809 282
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2019	-2 907 359	
Nedbetalt tidligere	766 167	
Nedbetalt i år	136 099	
		-2 005 093
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-9 118 390	

Nedbetalt tidligere	2 904 344	
Nedbetalt i år	532 641	
		-5 681 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 495 780**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-178 350
SUM BORETTSINNSKUDD	**-178 350**

NOTE 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	178 350
Pantelån	14 495 780
TOTALT	**14 674 130**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Maridalsveien 64

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Maridalsveien 64 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

foreslås godkjent på generalforsamling 16.03.2026

1. Innledning

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig, fellesareal og utearealene, og skal fremme bomiljø og trivsel for alle i borettslaget. Husordenens bestemmelser er en del av leiekontrakten. Husordensreglene gjelder ved siden av borettslagets vedtekter, og andelseierne har ansvar for å sette seg inn i disse.

2. Ansvar

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten/eiendommen.

Ved eventuell langtids- eller korttidsutleie skal andelseieren sørge for at denne foregår i henhold til reguleringene i vedtektene og borettslagsloven.

3. Trivsel og ro

Alle skal vise hensyn til hverandre ved bruken av boenheten, fellesarealene og utearealene.

Bråk og støyende håndverksarbeid skal unngås fra kl. 23.00 - 07.00 hverdager og til kl. 10.00 søn- og helligdager. Eventuelle klager tas opp med den det gjelder og bør tas til etterretning.

4. Fellesarealene

Alle plikter å rydde etter seg og holde fellesarealene og utearealene pene. Fellesarealene skal ikke brukes til oppbevaring. Det skal ikke settes søppel utenfor leilighetsdørene. Rømningsveier må holdes åpne. Barnevogner, sykler etc må plasseres slik at de ikke er til hinder for forbipassering og postlevering, og kan gjerne stå under trappen eller dertil egnet rom.

Ved bruk av fellesrom slik som vaskerier, trimrom, snekkerrom og andre fellesrom, skal reglene for disse følges. Reglene ligger på borettslagets nettside.

Trapperomsvinduene skal kun brukes til midlertidig utlufting. OBS - Ved lufting, pass på at barnesikringen er på dersom du ikke er til stede for å følge med på vinduet mens det luftes.

5. Postkasseskilt og merking på dørklokken

Andelseier har plikt til å skaffe ordentlig postkasseskilt og få merket callinganlegget ved inngangen med eget navn.

6. Balkonger og brannbalkonger

Alle balkongene skal holdes pene, ordentlige og frie for avfall. Av sikkerhetsgrunner skal ingenting festes eller henge på utsiden av balkongene. Det er kun tillatt å bruke grill med elektrisitet eller gass på balkongene. Følg for øvrig balkongreglene på borettslagets nettsider.

Brannbalkonger skal ikke brukes til oppbevaring.

7. Vann, varme og lufting

Andelseier plikter å varme opp og ventilere leiligheten slik at det ikke oppstår kondens, mugg eller skader i egen boenhet, samt at vannet i ledningene ikke fryser. Kjellervinduer skal være lukket om vinteren.

Det er forbudt å montere avtrekksvifter direkte eller indirekte til ventilasjonsanlegget

Oppvask- og vaskemaskin som står i rom uten sluk, skal være utstyrt med vannstopp/vannsikring. Sluk og avløp skal renses regelmessig. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalett eller avløp.

8. Renhold og vedlikehold

Andelseierne har plikt til å vedlikeholde sine boenheter, se vedtektene punkt 5.

Beboerne plikter å sørge for et godt renhold av vinduer, kjeller- og loftsboder, samt inngangspartiet foran leilighetsdørene.

9. Husdyr

Tillatelse til å holde hund eller utekatt kan gis av styret etter søknad. Søker må sørge for at hund eller utekatt ikke er til sjenanse for de andre beboerne og om søknad godkjennes, skal det undertegnes en Erklæring om husdyrhold.

10. Skadedyr

Beboere må straks melde fra til styret hvis det merkes skadedyr i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter. Dersom det er påvist skadedyr, er beboeren pliktig til å få gjort leiligheten ren, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

11. Søppel

Søppel skal pakkes forsvarlig inn og legges i riktig dunk i søppelhuset. Papp og papir må komprimeres grundig.

Avfall som det ikke er plass til i dunkene, eller som ikke skal kastes i renovasjonen i henhold til Oslo kommunes regler, skal ikke settes i søppelhuset, men må leveres av beboer selv.

12. Bilkjøring og -parkering

Bilkjøring inn i gården er kun tillatt i forbindelse med gårdsdrift eller for kortvarig lasting og lossing forutsatt synlig aktivitet. Bilparkering er absolutt ikke tillatt på borettslagets område.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64 VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLINGEN 11. MAI 1987 MED SENERE ENDRINGER 19. MAI 1994, 26. MAI 2004, 24. APRIL 2008, 2. APRIL 2009, 27. APRIL 2010, 21.06.2017 og 02.04.19.

INNLEDNING

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme bomiljø og trivsel for alle i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordenens bestemmelser er en del av leiekontrakten.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne bes vise omtanke ved bruk av leiligheten, slik at man i minst mulig grad er til sjenanse for andre. Trappeoppgangene, trimrom og andre fellesarealer skal holdes ryddige og ikke brukes til uvedkommende oppbevaring. Barnevogner o.l. hensettes under trappen i kjelleren. Andre gjenstander må fjernes på styrets oppfordring. Bilkjøring inn i gården er kun tillatt i forbindelse med gårdsdrift eller for lasting og lossing. Bilparkering er ikke tillatt på borettslagets område uten under synlig lasting eller lossing. Vern om beplantninger. Brannbalkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Markiser, skilter, antenne-arrangementer o.l. må ikke settes opp uten at tillatelser gitt av styret. Dører til oppgang, loft og kjeller skal alltid holdes låste. Slipp ingen uvedkommende inn i oppgangene.

LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra kl. 23.00 - 06.00 hverdager, og til kl. 11.00 søn- og helligdag. Det skal tas spesielle hensyn etter kl. 20.00, og eventuelle klager skal tas til etterretning.
Balkonger, brannbalkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn rekkverk. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongen. Rømningsveier skal holdes åpne for fri ferdsel."

Det er ikke tillatt å holde hund eller utekatt. Styret kan gi dispensasjon fra forbudet i særlige tilfeller som for førerhund for blinde e.l. Om dispensasjon gis, skal det undertegnes en Erklæring om husdyrhold.
Ingen andre enn gårdens beboere og deres besøkende får parkere sykler i sykkelstativene våre.
Skader på leiligheten skal rapporteres direkte til styret, og ikke til OBOS.

SØPPEL

All søppel pakkes forsvarlig inn og legges i de "runde" søppelrommene som er bestemt for dette. "Dørene" skal alltid holdes lukket. Alt papir (bortsett fra plastbelagt eller vokset) skal kastes ned i de grønne papircontainerne som står i

inngangsportalen til gården fra Vøyensvingen. Avfall som det ikke er plass til, leveres direkte til renovasjonsfolkene, eller kastes bort på annen måte.

TRIMROMMET

Alle er ansvarlige for å rydde etter seg. Gi beskjed til styret umiddelbart om noe skulle gå i stykker etc. så ingen trenger å ergre seg unødig. Forlat rommet slik du gjerne vil finne det.

RENHOLD

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vinduer i disse rene. Beboerne må også tørke støv/vaske rundt egen inngangsdør og evt. "vindu" til bad. Oppbevarer man ting under trappen, er man selv ansvarlig for renhold der, da dette ikke er renholders ansvar.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Fellesvaskerier kan benyttes dersom de er ledige. Det er imidlertid adgang til å reservere tid ved å skrive seg på en tavle som henger i vaskeriet. Fellesvaskeriene kan benyttes hverdager og lørdager mellom kl. 08.00 og 22.00 og søndager mellom kl 13.00 og 20.00 . De nye helautomatiske vaskemaskinene står i oppg. B, F, H, og J. Den som har brukt vaskekjelleren er selvfølgelig ansvarlig for å rydde og tørke opp etter seg. Vaskepulver, skittent og rent tøy tas selvfølgelig med så fort dette er tørt. Vaskekjelleren er ingen lagringsplass. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Tørkeplassen kan benyttes i tidsrommet 08.00 - 22.00 hverdager, lørdager til fra kl 08.00 til 18.00 og søndager fra kl 13.00 til 18.00. Vask eller tørking av tøy for andre enn gårdens beboere er ikke tillatt.

BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalett eller avløp. Kjellere luftes godt i sommertiden. Trapperomsvinduene skal generelt være lukket, og åpnes bare når det er nødvendig å lufte. OBS - Ved lufting, sett opp vinduet riktig !!! Ved åpning øverst, er vinduet barnesikret.

VEGGDYRKONTROLL

Leieboere må straks melde fra hvis det merkes veggdyr, kakelakker o.l. i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter. Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, er leieren pliktig til å få gjort leiligheten ren, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

MEDDELELSER OG HENVENDELSER

Meddelelser fra borettslagets styre eller fra OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig. Meddelelser og henvendelser til vaktmester og styret bør skje skriftlig og legges i dertil henviste kasser. Styret har anskaffet en telefonsvarer på styrerommet, hvor man kan legge igjen beskjed, tlf. nr.: 22-37-74-19.

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE FOR BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64:

ANDELSEIER HAR ANSVARET FOR DET ELEKTRISKE ANLEGGET I EGEN LEILIGHET

I samband med konkretisering av de nye HMS-forskriftene (helse, miljø og sikkerhet), som også gjelder for borettslag og boligsameier, har Kommunal- og regionaldepartementet fastslått ansvarsforholdet for kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg.

I brev av 13. november 2000 fra Det lokale elektrisitetstilsyn er borettslaget pålagt å informere alle som flytter inn i borettslaget om følgende:

1. **Styret i borettslaget har ansvaret for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringsskap.**

2. **Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.**

Det er altså ikke borettslaget/styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans/hennes plikter, hvilket gjøres for nye andelseiere med dette vedlegg til Husordensreglene.

Tillegg av 02.04.2019:
Det er ikke tillatt å leie ut leiligheter vi Airbnb e.l. som ikke søkes om via standard søknadsskjema, selv i korte perioder. Borettslaget ønsker å bevare et

godt bomiljø uten store utskiftninger av beboere fra uke til uke, og det vil være utfordrende å få betalende overnattingsgjester til å sette seg inn i husordensreglene.

STYRET I BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26
Selskapsnummer: 2 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Organisasjonsnummer: 948818221
Møtet ble avholdt 16. mars kl. 18:30, Møllehjulet bo- og behandlingssenter.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rebecca Elizabeth Hawkins er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 220 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hans Håvard Kvisle

Følgende stilte til valg:
Hans Håvard Kvisle

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christopher Nordås

Følgende stilte til valg:
Christopher Nordås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Børge Einrem
Edvard Indrebø Vedeler

Følgende stilte til valg:
Børge Einrem
Edvard Indrebø Vedeler

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunnhild Strickert Furvithaug

Følgende stilte til valg:
Gunnhild Strickert Furvithaug

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Håvard Kvisle

Følgende stilte til valg:
Hans Håvard Kvisle

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Janneke Solem

Følgende stilte til valg:
Janneke Solem

9. Istandsetting av pipeløpene

Forrige generalforsamling vedtok at styret skulle gjennomføre en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift.

Kort oppsummering av rapportens innhold:

- For skorsteinene er det mangelfull dokumentasjon på tegninger og i borettslagets arkiver.
- Brann- og redningsetaten (BRE) kan kun bekrefte at pipeløpet fra fyrrommet har vært i bruk, ble avslutta i 2011 og ingen feiing siden den gang. BRE har for øvrig ingen registreringer av ildsted som har vært kobla til skorsteinene våre.
- Fysiske undersøkelser viser at det er ni pipeløp som er satt opp fra de gamle vaskeriene til bruk til bryggerpanner, samt et større pipeløp fra fyrrommet til bruk i radiatoranlegget. Resten av skorsteinene på taket er til luftekanaler.
- Pipeløpene er lokalisert slik at drøye 40% av leilighetene bør ha et gjennomgående pipeløp med brannmur – totalt 41 av borettslagets 95 leiligheter. Plasseringa er slik at det er umulig å dele pipeløpet med naboleiligheten. Fyrrommets pipeløp gjennom leilighetene er kløne plassert og gjør det neppe hensiktsmessig å bruke. Inspeksjonen viser få tegn til at ildsteder har vært kobla til (foruten et kjent i C), men litt bruk har det vært.
- I en spørreundersøkelse signaliserer ca 40% av beboerne at de kan være interessert i å montere et ildsted, dette var en blanding av andelshavere som har pipeløp i leiligheten og ikke.
- Vi har henta inn informasjon fra et par firmaer som rehabiliterer skorstein. Mest sannsynlig må pipeløpene rehabiliteres fordi de er over nitti år gamle, samt at nyere oppstillingskrav for skorstein (brannsikkerhet) tilsier det samme.
- En åpenbar utfordring er at oppstillingskravene tilsier at minst to sider skal være frie og synlige for inspeksjon. I mange leiligheter vil det være treverk, skap og annen innredning montert på sidene. Konsekvensen kan bli større og mindre ombygginger i leiligheter, enten de ønsker pipeløp eller ei.
- Det vil koste om lag 100.000 kroner for å få avklart de sentrale spørsmålene: videoinspeksjon av pipeløpene og befaring i alle leilighetene med pipeløp.
- En mest sannsynlig rehabilitering vil koste rundt 150.000 kroner pr pipeløp, eksklusiv eventuelle endringer i leilighetene, totalt 1,5 mill kroner. Dette er bare et foreløpig estimat.

Slik informasjonen framstår for styret, virker det ikke som det under bygginga var hensyntatt at alle leiligheter skal ha en mulighet for å etablere ildsted. Pipeløpene ble satt opp til bruk for fellesfunksjoner, altså bare vært en nødvendig gjennomføring i leilighetene. Det er derfor maksimalt 41 leiligheter som kan få tilgang til å koble

et ildsted til et pipeløp. Siden det så klart er helt uaktuelt å etablere flere skorsteiner, vil 54 leiligheter aldri få muligheten til å ha et ildsted. Videre arbeid med forundersøkelse eller rehabilitering framstår som vel spesiell ressursbruk, både penger og styrets tid, for kun å oppfylle et mindretalls ønske. Dessuten var ikke interessen for å installere ildsted overveldende stor. For styret vil det oppleves utfordrende for borettslaget å pålegge andelshavere som ikke vil ha ildsted, å gjøre om i leiligheten for å fristille pipeløpet.

Styrets innstilling
En åpning for bruk av pipeløpene vil kreve tekniske undersøkelser av kvaliteten, mest sannsynlig rehabiliterende tiltak, en ny godkjennelse og endringer inni leilighetene. Basert på at det kun er en minoritet av leilighetene som kan få tilgang til pipeløp, finner styret det ikke riktig å prioritere videre arbeid i denne saken og pådra borettslaget kostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Styrets innstilling godkjennes**

10. Etablering av IN-ordning for lån

Forrige generalforsamling vedtok at styret skulle foreta en utredning for å finne ut om det er fornuftig å etablere en IN-ordning i borettslaget, altså åpne for at andelshaverne kan benytte individuell nedbetaling av sin egen del av fellesgjelda og dermed også redusere de månedlige felleskostnadene. Styret anså at det var en mulighet som burde undersøkes nærmere blant annet for å få bedre kontroll over «balkonglånet», men at det ville være helt avhengig av om det kostnadsmessig er forsvarlig.

I samarbeid med forslagsstiller på forrige generalforsamling, har styret fått på bordet et kostnadsbilde og generelle føringer som vil følge av å endre finansiering til en en låneordning. Vi siterer fra rapporten vi fikk fra forslagsstiller:

«Jeg har vært noen runder med OBOS, og etter en del frem og tilbake har jeg fått oversikt over kostnadene.

Det er etableringskostnader på omlag 100.000 kroner (for tre lån). I tillegg kommer et årlig gebyr på 15.000, som vår kontakt i OBOS, Alexander Krossen, mener er per lån (men usikker). Det koster i tillegg 5.000 for hver andelseier som ønsker å benytte seg av IN-ordningen.

I tillegg er det problematisk at kostnadene knyttet til balkonglånet vil bli fordelt på alle andelseierne.

I sum vil det aldri lønne seg å etablere og benytte seg av IN-ordningen, uavhengig av om man benytter lånefordel fra arbeidsgiver eller har oppsparte midler, og de med minst leiligheter uten balkong vil komme dårligst ut av ordningen. Det stemmer med OBOS erfaring om at IN-ordning passer best for borettslag med større gjeldsandel enn vi har. Jeg synes dermed ikke det er mulig å forsvare et forslag om etablering, dessverre. Og så må jeg jo si at det er en helt enorm avgift for det operasjonelle arbeidet, men det er hva det er.»

Basert på informasjonen er styret enig i at dette er urimelig kostbart, og det er uheldig at ikke-balkongeiere skal betale deler av balkongeiernes kostnader. Med så lite gjeld borettslaget har generelt, er derfor denne ordningen ikke forsvarlig kostnadsmessig for borettslaget og andelseierne. En enklere og tryggere ordning for å håndtere balkonglånet er ikke aleine grunn god nok.

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke å etablere en IN-ordning.

Forslag til vedtak:
Etablering av IN ordning godkjennes ikke

✓ **Vedtatt.**

11. Nye husordensregler

I dag har borettslaget et lappverk av husordensregler som har vært revidert gjentatte ganger siden disse ble vedtatt i 1987. Dessverre har ikke alle endringer blitt ajourført, i hvert fall ikke endring om dyrehold som ble gjort i 2021.

Styret har derfor bestemt seg for å legge fram et nytt sett husordensregler som framstår mer enhetlig og lettere å etterfølge. Vi har ønsket å gjøre reglene kortere, mer overordnede og tilpasset borettslagsloven og vedtektene, samt at ulike tilføyelser og endringer som er gjort i de seinere åra, blir samlet i et felles dokument. Utkastet har vært til en kort høring på Vibbo, vi mottok kun en kommentar.

Vi legger nå fram til godkjennelse et lett revidert sett av det som var til høring.

Styrets innstilling
Styret foreslår at dagens husordensregler erstattes med styrets forslag til nytt reglement.

Forslag til vedtak:
Nye husordensregler godkjennes

✓ **Vedtatt.**

12. Oppgradering bakgården

Fremmet av: Jan Idar Hammervold, 64H

Jeg ønsker at generalforsamlingen beslutter å gi styret i oppdrag å vurdere en oppgradering av bakgården, inkludert asfaltdekket. Dagens bakgård fremstår som noe slitt, særlig rundt sykkelstativene. Det er uheldig, ettersom uteområdet tradisjonelt har vært en av borettslagets sterke sider.

Styrets innstilling
Styret har allerede notert seg dette på vedlikeholdsplanen som vi arbeider etter dette tiåret. Men vi er usikre på om vi bare skal flikke på det eksisterende, eller gjøre en større oppgradering av bakgården med mer gress, planter, trær og grønt – og mindre asfalt.

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret skal innhente uforpliktende tilbud for oppgradering av bakgården og vurderer hvilke tiltak som gir best kost/nytte for gården. En slik oppgradering bør behandles som en investering og lånefinansieres, slik at kostnaden fordeles over tid gjennom fellesutgiftene, ettersom tiltaket vil ha lang levetid.

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Styret vil se på mulighetene for en større oppgradering av bakgården og på et seinere tidspunkt vende tilbake til beboerne for å få synspunkt på hva flertallet ønsker.

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett og sammenslåing av boliger

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

BESKYTTET

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

BESKYTTET

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

BESKYTTET

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

BESKYTTET

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

BESKYTTET

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

vedtatt på generalforsamlingen 16.mars 2026

1. Innledning

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig, fellesareal og utearealene, og skal fremme bomiljø og trivsel for alle i borettslaget. Husordenens bestemmelser er en del av leiekontrakten. Husordensreglene gjelder ved siden av borettslagets vedtekter, og andelseierne har ansvar for å sette seg inn i disse.

2. Ansvar

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten/eiendommen.

Ved eventuell langtids- eller korttidsutleie skal andelseieren sørge for at denne foregår i henhold til reguleringene i vedtektene og borettslagsloven.

3. Trivsel og ro

Alle skal vise hensyn til hverandre ved bruken av boenheten, fellesarealene og utearealene.

Bråk og støyende håndverksarbeid skal unngås fra kl. 23.00 - 07.00 hverdager og til kl. 10.00 søn- og helligdager. Eventuelle klager tas opp med den det gjelder og bør tas til etterretning.

4. Fellesarealene

Alle plikter å rydde etter seg og holde fellesarealene og utearealene pene. Fellesarealene skal ikke brukes til oppbevaring. Det skal ikke settes søppel utenfor leilighetsdørene. Rømningsveier må holdes åpne. Barnevogner, sykler etc må plasseres slik at de ikke er til hinder for forbipassering og postlevering, og kan gjerne stå under trappen eller dertil egnet rom.

Ved bruk av fellesrom slik som vaskerier, trimrom, snekkerrom og andre fellesrom, skal reglene for disse følges. Reglene ligger på borettslagets nettside.

Trapperomsvinduene skal kun brukes til midlertidig utlufting. OBS - Ved lufting, pass på at barnesikringen er på dersom du ikke er til stede for å følge med på vinduet mens det luftes.

5. Postkasseskilt og merking på dørklokken

Andelseier har plikt til å skaffe ordentlig postkasseskilt og få merket callinganlegget ved inngangen med eget navn.

6. Balkonger og brannbalkonger

Alle balkongene skal holdes pene, ordentlige og frie for avfall. Av sikkerhetsgrunner skal ingenting festes eller henge på utsiden av balkongene. Det er kun tillatt å bruke grill med elektrisitet eller gass på balkongene. Følg for øvrig balkongreglene på borettslagets nettsider.

Brannbalkonger skal ikke brukes til oppbevaring.

7. Vann, varme og lufting

Andelseier plikter å varme opp og ventilere leiligheten slik at det ikke oppstår kondens, mugg eller skader i egen boenhet, samt at vannet i ledningene ikke fryser. Kjellervinduer skal være lukket om vinteren.

Det er forbudt å montere avtrekksvifter direkte eller indirekte til ventilasjonsanlegget

Oppvask- og vaskemaskin som står i rom uten sluk, skal være utstyrt med vannstopp/vannsikring. Sluk og avløp skal renses regelmessig. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalett eller avløp.

8. Renhold og vedlikehold

Andelseierne har plikt til å vedlikeholde sine boenheter, se vedtektene punkt 5.

Beboerne plikter å sørge for et godt renhold av vinduer, kjeller- og loftsboder, samt inngangspartiet foran leilighetsdørene.

9. Husdyr

Tillatelse til å holde hund eller utekatt kan gis av styret etter søknad. Søker må sørge for at hund eller utekatt ikke er til sjenanse for de andre beboerne og om søknad godkjennes, skal det undertegnes en Erklæring om husdyrhold.

10. Skadedyr

Beboere må straks melde fra til styret hvis det merkes skadedyr i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter. Dersom det er påvist skadedyr, er beboeren pliktig til å få gjort leiligheten ren, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

11. Søppel

Søppel skal pakkes forsvarlig inn og legges i riktig dunk i søppelhuset. Papp og papir må komprimeres grundig.

Avfall som det ikke er plass til i dunkene, eller som ikke skal kastes i renovasjonen i henhold til Oslo kommunes regler, skal ikke settes i søppelhuset, men må leveres av beboer selv.

12. Bilkjøring og -parkering

Bilkjøring inn i gården er kun tillatt i forbindelse med gårdsdrift eller for kortvarig lasting og lossing forutsatt synlig aktivitet. Bilparkering er absolutt ikke tillatt på borettslagets område.

Anmeldelse
8 leilighetar.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 1441 1931 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 64. Maridalsveien

Innlevert 23-7-1931 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28 juli 1931.

Chr. Magnus

Chr. Fr. nr. 630
25. JUL. 1931

Reg. off. nr. 1063

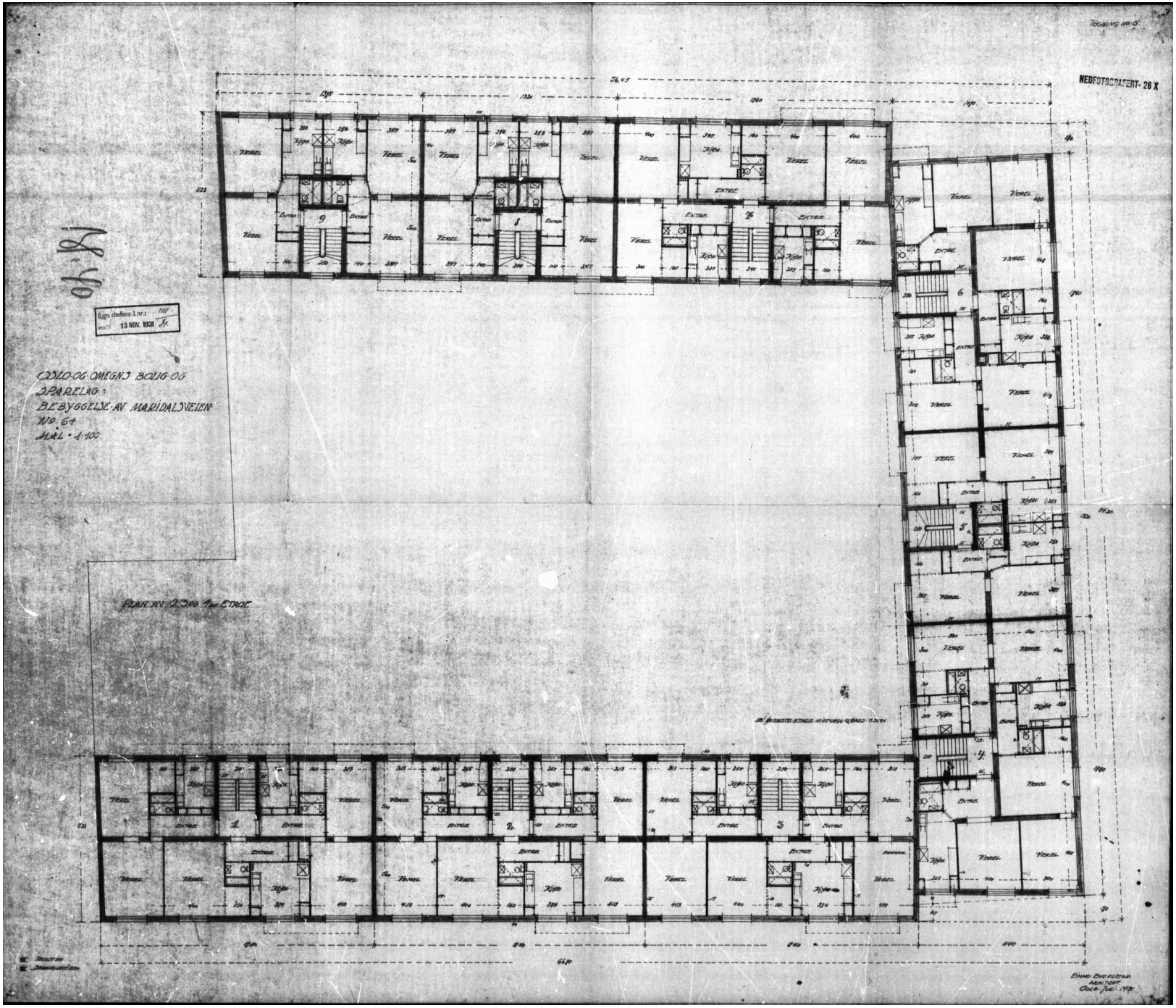
~~630.~~
~~31. F/DH.~~

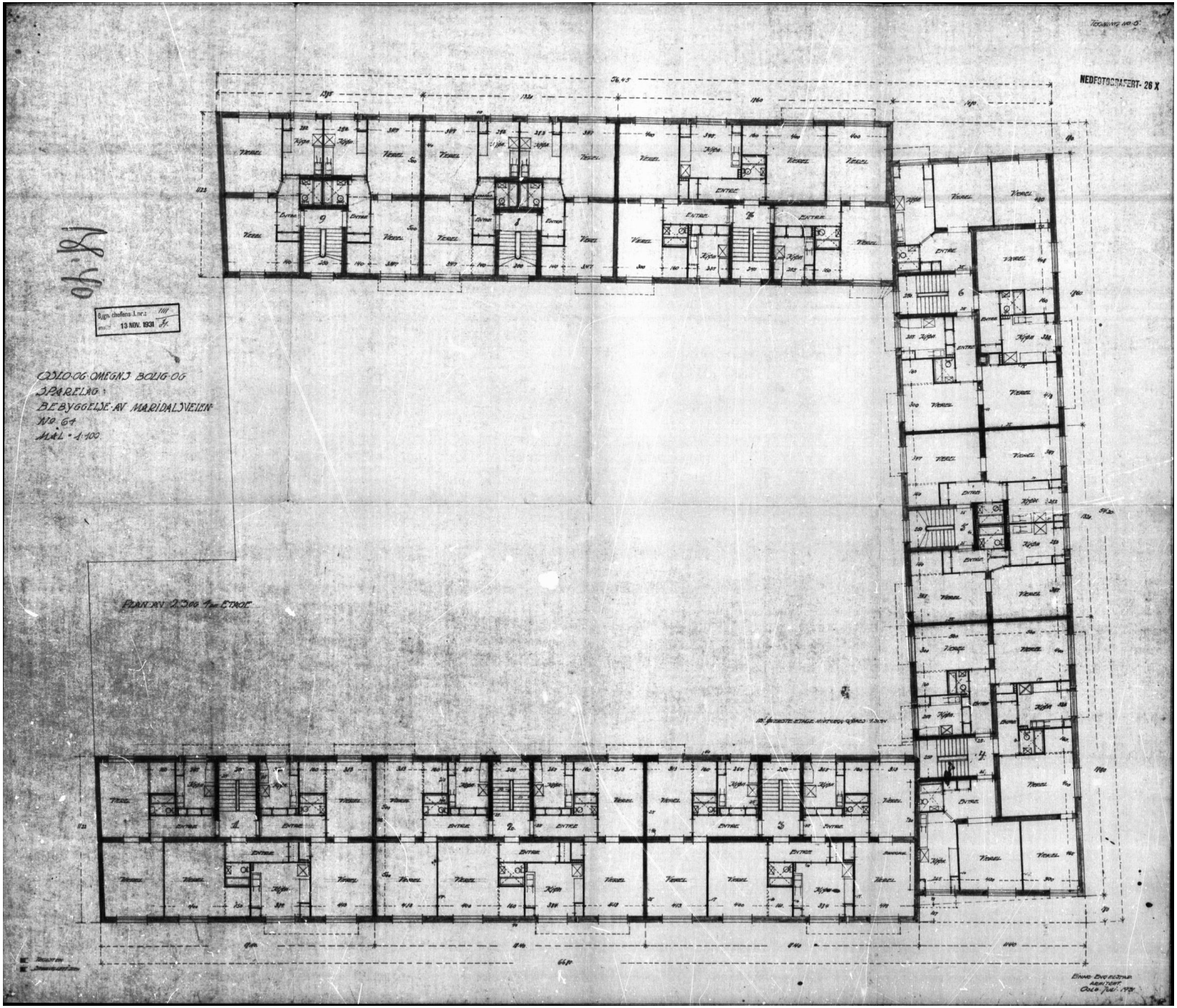
Oversendes herr reguleringschefen.

Bebyggelsen omfatter 1 Claus Riis gate og 64 Maridalsveien, hvorfor disse må sammenslåes. Da no. 1 Claus Riis gate er utgått fra 68 Maridalsveien, påhviler der førstnevnte et repartisjonsbeløp Kr.2.204,50. for grunnerhvervelse til Claus Riis gate.

Oslo opmålingsvesen, 25. Juli 1931.

J. A. Wells
Ing.


NEDFOTOGRAFERT- 26 X
Bygn. chefens J.nr.: 111
13 NOV. 1931
OSLO OG OMEGNS BOLIG OG
SPARELAG:
BEBYGGELSE AV MARIDALSVEIEN
NO. 64
MÅL 1:100
PLAN AV 2.SAG I DE ETASJE


NEDFOTOGRAFERT- 26 X
Bygn. chefens kontor
13 NOV. 1931
OSLO OG OMEGN BOLIG OG
SPAREBAG:
BEBYGGELSE AV MARIDALSVEIEN
NO. 64
MÅL 1:100
PLAN AV 2.DEG 1.ME ETASJE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

Brødrene Bastiansen A/S
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO
stein.bastiansen@brodrene-bastiansen.no

Dato: 08 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200703045-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 64	Eiendom:	219/166
Tiltakshaver:	Borettslaget Maridalsveien 64	Adresse:	Maridalsveien 64, 0654 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS v/ Stein Bastiansen	Adresse:	Bjørnerudveien 12 B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/rep. av bygningstekniske instal.: Skifte av sluk samt røropplegg

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 64

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

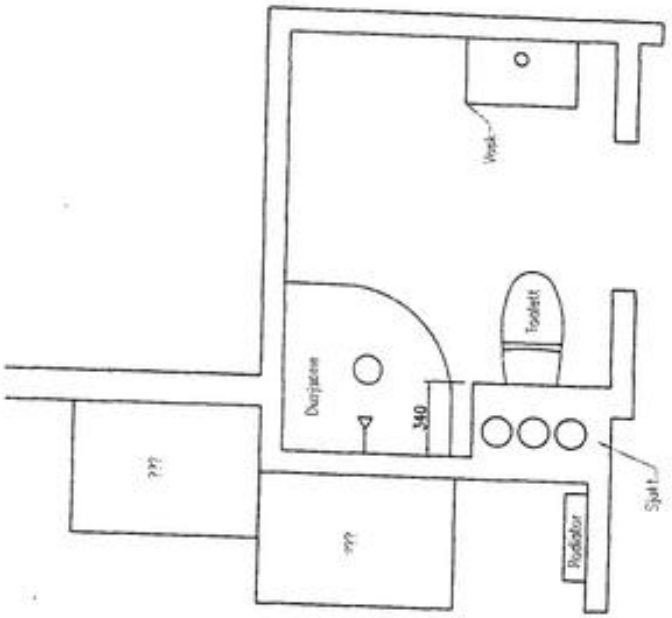
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Pål Granberg
enhetsleder

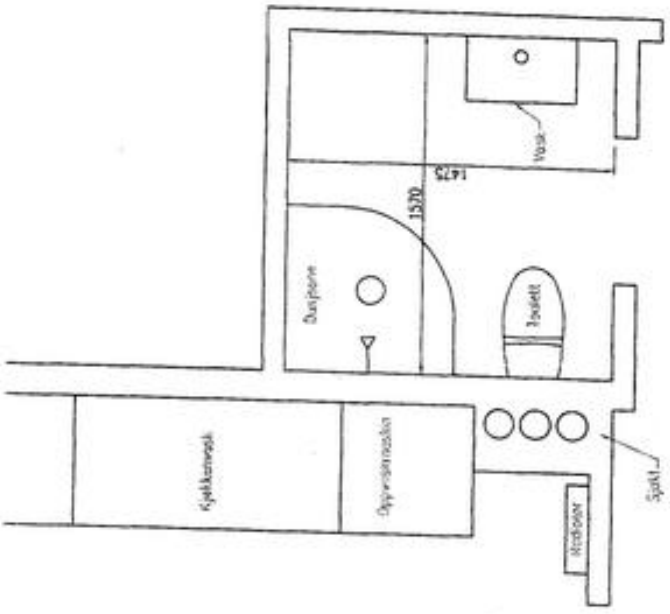
John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Borettslaget Maridalsveien 64, Maridalsveien 64, 0654 OSLO

Vedlegg 2.1



Evt. fremtidig planløsning



Nåværende planløsning

Brødrene Bastiansen AS

14/3-07



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

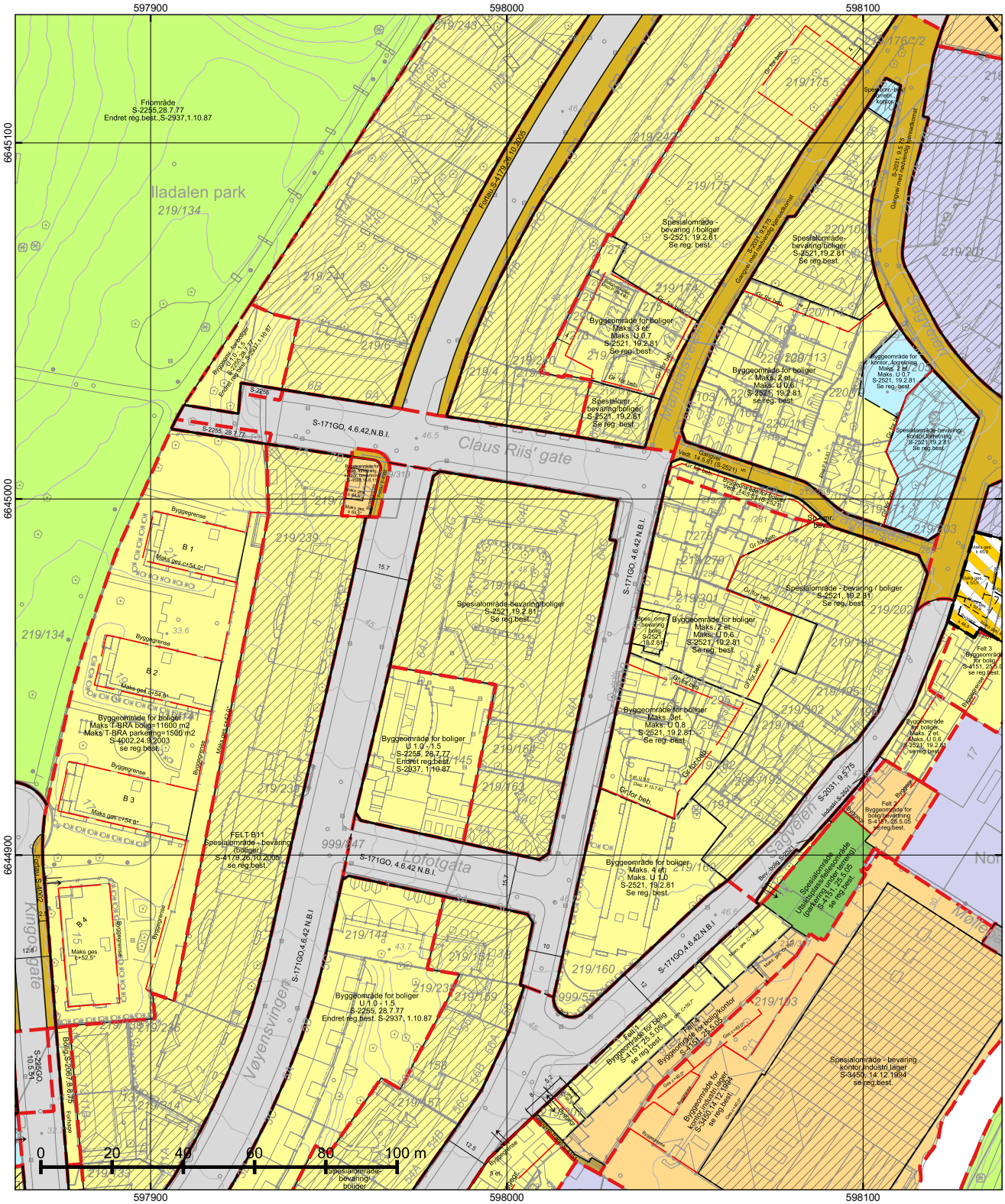
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163645/ 86540705
Deres ref.:
Adresse: Maridalsveien 64
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/166

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163645/ 86540705

Deres ref.:

Adresse: Maridalsveien 64

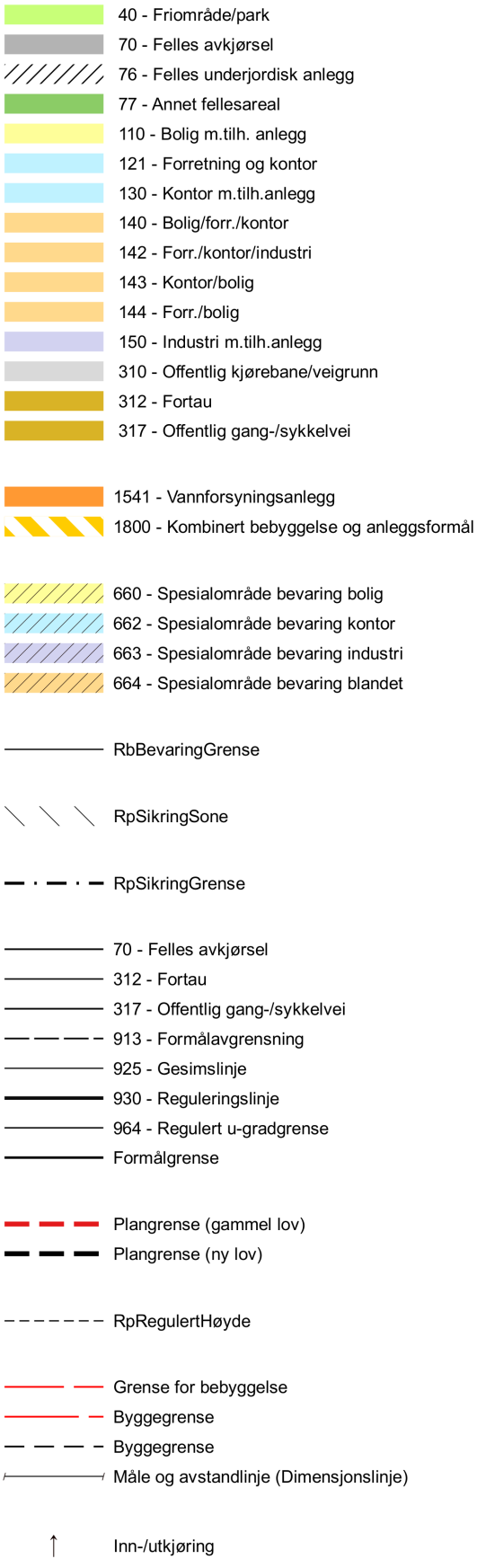
Kommentar:

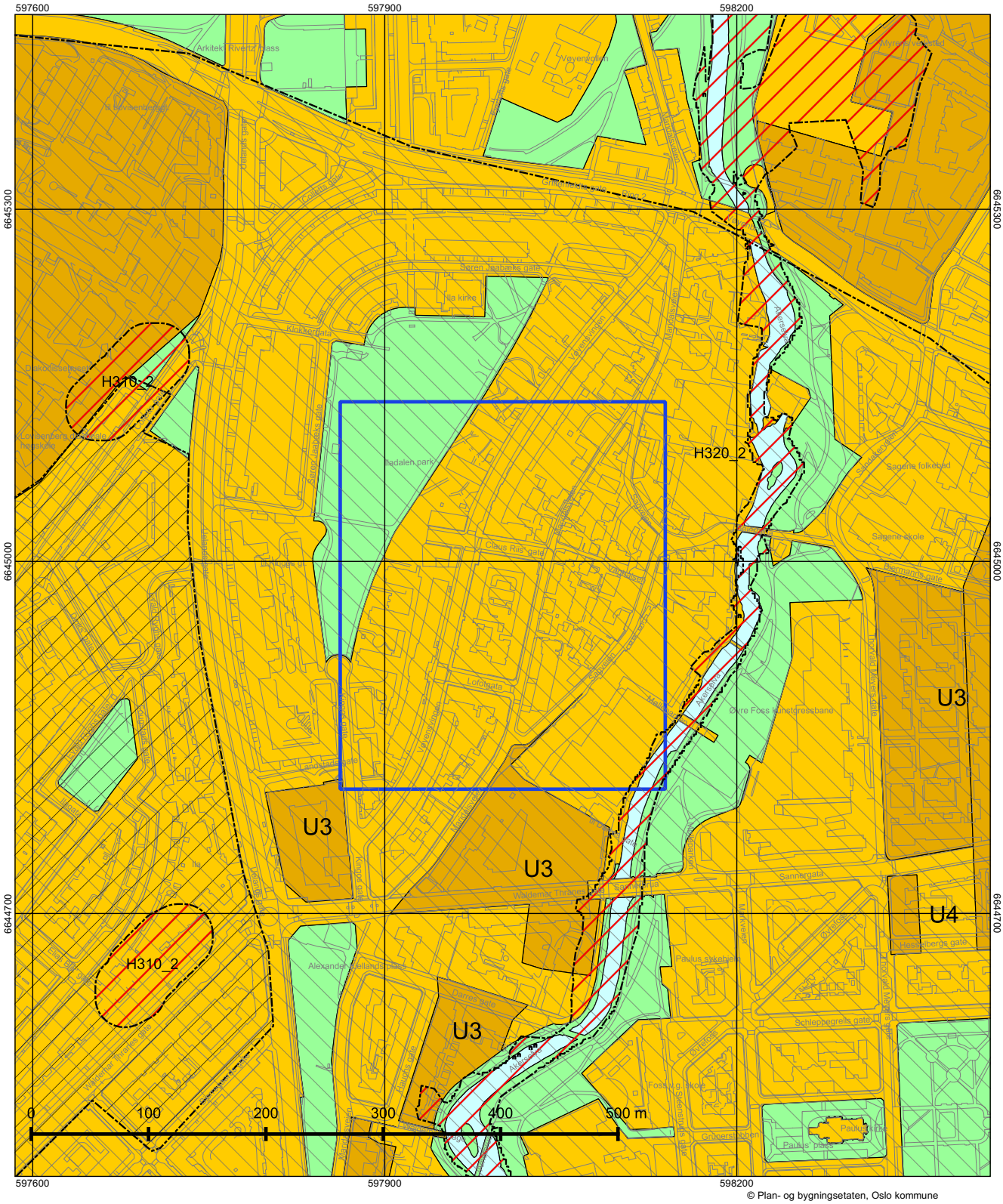
Gnr/Bnr: 219/166

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163645/86540705
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

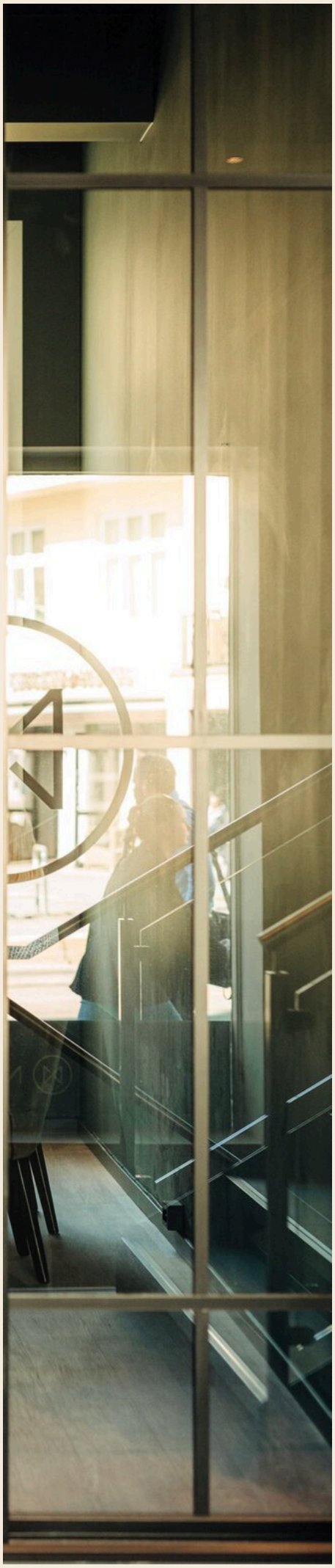


Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0346/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 64D 0458 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 166 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489