OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3957
EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 60

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 60

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 19:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Utskifting av vinduer og dører mot bakgård
9. Utskifting av lys i oppgangene

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 60

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.

Styrets innstilling
Eirik Bredvang (styreleder) velges til møteleder.

Forslag til vedtak
Eirik Bredvang er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 3957 Eierseksjonssameiet Marida. 60.pdf
2. 3957 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økes til NOK 30 000. Videre foreslås det å endre til veiledende fordeling; Leder: NOK 20 000, 2x styremedlem: NOK 5 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret settes til kr NOK 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til NOK 30 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Leder av styret, står for det aller meste av styrearbeidet gjennom året.

Innstilling

Beboere som ønsker å stille til valg, bes ta kontakt innen møtet eller melde interessen før avstemning på årsmøte.

Roller og kandidater

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

- Eirik Bredvang

Sak 8

Utskifting av vinduer og dører mot bakgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboere har fremmet ønske om å skifte ut dører og vinduer.

- Er det flertall for dette?

- Hvordan skal dette finansieres? Lån eller engangs-innskudd?

-Stil, samme som fasaden?

Styrets innstilling

Gjennomføre utskiftingen i samme stil som fasaden, finansiert av lån.

Forslag til vedtak

Gjennomføre utskiftingen i samme stil som fasaden, finansiert av lån.

Sak 9

Utskifting av lys i oppgangene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utdatert anlegg. Er det flertall for å skifte ut dette med et moderne lys med led-lys og bevegelses sensor?

Styrets innstilling
Installere nytt anlegg finansiert av buffer i sameiet.

Forslag til vedtak

Installere nytt anlegg finansiert av buffer i sameiet.

Styrets årsrapport

Styret har i år brukt mest tid på å utbedre avvik fra Norsk Brannverns tilstandsrapport og pålegg fra Oslo kommune. Dette har inkludert arbeider i kjeller og på dører i oppgangene, samt serviceavtale for brannalarm.

I tillegg har det blitt installert OBOS-nøkkel. Dette gir adgang til gården og oppgangene uten fysisk nøkkel, samt å gi midlertidig adgang til håndverkere og lignende.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 60

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 60.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 85LNO-4B1GT-BGQKP-DTBB4-PINMN-JDWJ1

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

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

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-28 11:28:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 85LNO-4B1GT-BGQKP-DTBB4-PINMN-JDWJ1

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 60
ORG.NR. 983 526 942, KUNDENR. 3957

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	980 672	653 764	1 009 504	1 030 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**980 672**	**653 764**	**1 009 504**	**1 030 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-3 525	0	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-25 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 700	-7 749	-8 136	-6 700
Regnskapsførerhonorar		-30 675	-29 131	-32 005	-31 000
Konsulenthonorar	6	-1 500	-1 425	0	-1 500
Drift og vedlikehold	7	148 835	-269 897	-48 132	-268 000
Forsikringer		-116 111	-105 394	-120 049	-120 000
Kommunale avgifter	8	-221 903	-211 414	-224 716	-235 000
Energi/fyring		-97 879	-105 623	-112 526	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 309	-66 975	-73 172	-70 000
Andre driftskostnader	9	-53 061	-52 709	0	-55 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-471 123**	**-878 842**	**-638 736**	**-910 520**
DRIFTSRESULTAT		**509 549**	**-225 078**	**370 768**	**119 480**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 271	16 107	0	10 000
Finanskostnader	11	-271 148	-251 674	-288 800	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-241 877**	**-235 567**	**-288 800**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**267 671**	**-460 645**	**81 968**	**129 480**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-460 645		
Reduksjon udekket tap		267 671	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 60
ORG.NR. 983 526 942, KUNDENR. 3957

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 845	5 647
Forskuddsbetalte kostnader		108 154	107 799
Driftskonto OBOS-banken		216 802	598 602
Sparekonto OBOS-banken		401 992	0
SUM OMLØPSMIDLER		**734 793**	**712 047**
SUM EIENDELER		**734 793**	**712 047**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 939 738	-3 207 409
SUM EGENKAPITAL		**-2 939 738**	**-3 207 409**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 646 867	3 718 088
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 646 867**	**3 718 088**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 673	1 912
Leverandørgjeld		13 561	13 831
Påløpte renter		1 465	24 284
Påløpte avdrag		0	5 127
Annen kortsiktig gjeld	14	-35	156 215
SUM KORTSIKTIG GJELD		**27 664**	**201 369**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**734 793**	**712 047**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.01.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Maridalsveien 60

Eirik Bredvang Hilde Kirsten Røren Carl Mikael Wellman

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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

Felleskostnader	980 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**980 672**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 700.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 500**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	149 535
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**148 835**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-140 289
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-221 903**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-48 096
Andre fremmede tjenester	-2 684
Bank- og kortgebyr	-2 281
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-53 061**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 264
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 220
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	965
Andre renteinntekter	13 822
SUM FINANSINNTEKTER	**29 271**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-271 128
Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	**-271 148**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN		
Opprinnelig 2021	-3 885 249	
Nedbetalt tidligere	167 161	
Nedbetalt i år	71 221	
		-3 646 867
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 646 867**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

Resultatanalyse 2024
Eierseksjonssameiet Maridalsveien 60

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	980 672	1 009 504	28 832	3 %
Sum driftsinntekter	**980 672**	**1 009 504**	**28 832**	**3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-2 820	0	2 820	100 %
Styrehonorar	-20 000	-20 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 700	-8 136	-1 436	18 %
Regnskapsførerhonorar	-30 675	-32 005	-1 330	4 %
Konsulenthonorar	-1 500	0	1 500	100 %
Drift og vedlikehold	148 835	-48 132	-196 967	409 %
Forsikringer	-116 111	-120 049	-3 938	3 %
Kommunale avgifter	-221 903	-224 716	-2 813	1 %
Energi/fyring	-97 879	-112 526	-14 647	13 %
TV-anlegg/bredbånd	-69 309	-73 172	-3 863	5 %
Andre driftskostnader	-53 061	0	53 061	100 %
Sum driftskostnader	**-471 123**	**-638 736**	**-167 613**	**26 %**
Driftsresultat	**509 549**	**370 768**	**-138 781**	**-37 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	29 271	0	-29 271	100 %
Finanskostnader	-271 148	-288 800	-17 652	6 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-241 877**	**-288 800**	**-46 923**	**16 %**
Årsresultat	**267 671**	**81 968**	**-185 703**	**-227 %**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 3957 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 60

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.12.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250053
Addresse	Lofotgata 3A		
Postnr.	0458	Sted	OSLO
Selgers navn	Ada Elisabeth Nissen		
Selgers navn	Carl Mikael S Wellman		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring ASA-49

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A N
C W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av baderom i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Diverse dokumenter som beskriver alt arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se dokumenter over. Sintef våtromssystem.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se dokument om sluk over.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler, nye stikkontakter og nye lampeuttak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se dokumenter fra Storm Elektro over.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A N
C W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør i rør og nytt sluk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se dokumenter over - nytt bad.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Vet at det ble sendt sondekamera gjennom alle soilrørene i bygården i forbindelse med utbygging av leiligheter på loftet. Dette ble utført av byggmester Ola Solberg/EBH Entreprenør.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Det var ingen avvik.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele taket på bygården ble byttet da fasade og tak ble renovert i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiets styre har disse dokumentene.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer ut mot gaten ble skiftet da bygården pusset opp fasade og tak i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vinduene ble byttet av VD Montasje AS. Sameiets styre har dokumentasjon på dette.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Nye boder ble etablert i kjeller i forbindelse med utbygging av leiligheter på loft. Kjelleren fikk da også nytt ventilasjonssystem. Ola Solberg/EBH utførte arbeidet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

3 leiligheter ble bygget ut på loftet i bygården i 2021. Arbeidet ble utført av Byggmester Ola Solberg/EBH Entreprenør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styrets sameie har disse dokumentene.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Da vi renoverte kjøkkenet i 2018 installerte vi en ekstra krets, samt etablerte nye stikkontakter. Dette ble utført av elektriker Egil Knudsen AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra elektriker.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er planer om å skifte ut vinduene mot bakgården. Det er imidlertid foreløpig ikke berammet noe tidspunkt for dette, ei heller inngått noen avtale med entreprenør

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Kjøkkenet ble pusset opp i 2018 av faglærte. Lysbryteren som er integrert i avtrekksviften på kjøkkenet er slarkete og krever en viss "teknikk" for å tennes. Det er et lite hakk i benkeplaten på kjøkkenet, på høyre side av vasken. Pipeløp er rehabilitert

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 31.12.2025

Signert av *Ada Elisabeth Nissen*

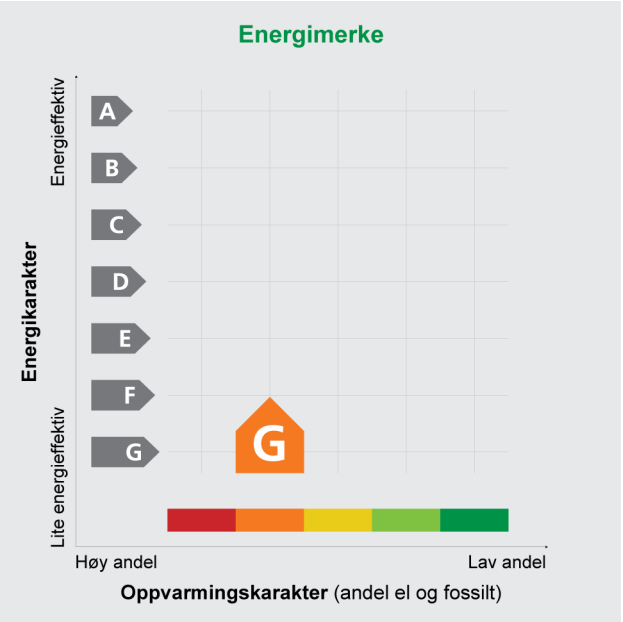
Signert av *Carl Mikael S Wellman*

Initialer selger:
A N
C W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 60
Postnr	0458
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	219
Bnr.	161
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	80539959
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2017-800462
Dato	08.08.2017



Eier	Silje Jacobsen
Innmeldt av	Silje Jacobsen

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

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

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

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

Målt energibruk

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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1899
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Maridalsveien 60
Postnr/Sted: 0458 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 08.08.2017 21:43:05
Energimerkenummer: A2017-800462
Ansvarlig for energiattesten: Silje Jacobsen
Energimerking er utført av: Silje Jacobsen

Gnr: 219
Bnr: 161
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr: 80539959

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Generelle ordensregler for eierseksjonssameiet Maridalsveien 60, gnr. 219 bnr. 161.

07.03.2002

1. Trappeoppganger skal holdes rene og ryddige. Trappevask skal utføres ukentlig. Hver leilighet er ansvarlig for renhold fra egen etasje og ned til neste. Manglende renhold i to påfølgende uker, i bebodd leilighet, medfører advarsel fra styret. Utføres ikke renhold innen en uke fra varsel medfører dette betaling av kr. 500 til sameiet. Loftstrapp vaskes etter behov eventuelt etter egen liste, minimum en gang i måneden. Av hensyn til brannsikkerhet, generell trivsel og fremkommelighet tillates ingen oppbevaring av gjenstander i trappeoppgangene.

2. All oppbevaring av gjenstander i kjeller og på loft skal skje i låste boder. Gjenstander utenfor bodene blir pålagt flyttet, eventuelt kastet for eiers regning.

3. Ved dugnad skal en person fra hver leilighet stille. Eventuelt fravær skal varsles styret på forhånd slik at pålagte oppgaver kan utføres innen 3 uker. Ved uteblivelse eller manglefullt arbeid innbetales kr. 500 til sameiet.

4. Motoriserte kjøretøy tillates natt-parkering (2000-0800) etter avtale med styret. Disse skal ikke være til hinder for fremkommelighet eller daglig aktivitet for beboerne.

5. Sykler skal plasseres i sykkelskuret. Det forutsettes at hver beboer har maksimalt en sykkel på fellesområdet.

6. Husdyr er tillatt etter eierseksjonsloven. Andre dyr søkes styret. Husdyrhold skal ikke sjenere øvrige beboere. På sameiets område skal hunder holdes i bånd og under oppsyn. Lufting i bakgården tillates ikke.

7. Bakgården skal holdes ren og rydding. Dette gjelder også sigarettsneiper.

8. Fester bør varsles senest tre dager i forveien. I utgangspunktet skal det være ro mellom 2300 og 0700. Ved varslet fest bes man trekke innendørs etter 2300, slik at støy minimeres.

9. Styret skal godkjenne leietagere iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

Nabolagsprofil

Lofotgata 3A - Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 0.4 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.8 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

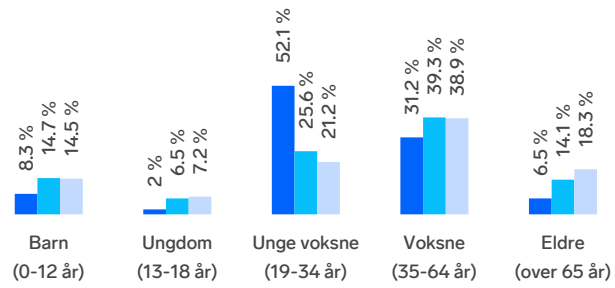
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	4 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Ila Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	3 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

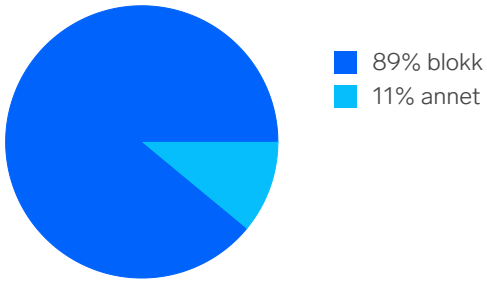
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Iladalen park kunstgress Ballspill	5 min 0.4 km
SATS Ila	4 min
Sagene Squash Senter	4 min

Boligmasse



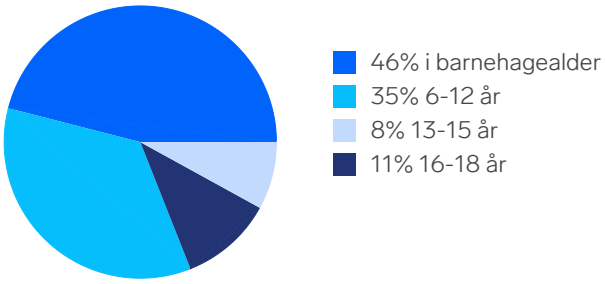
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent

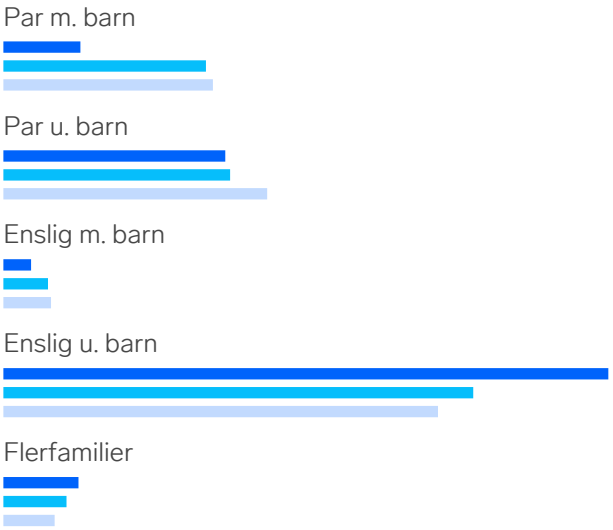
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	3 min
Apotek Kiellands Hus	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



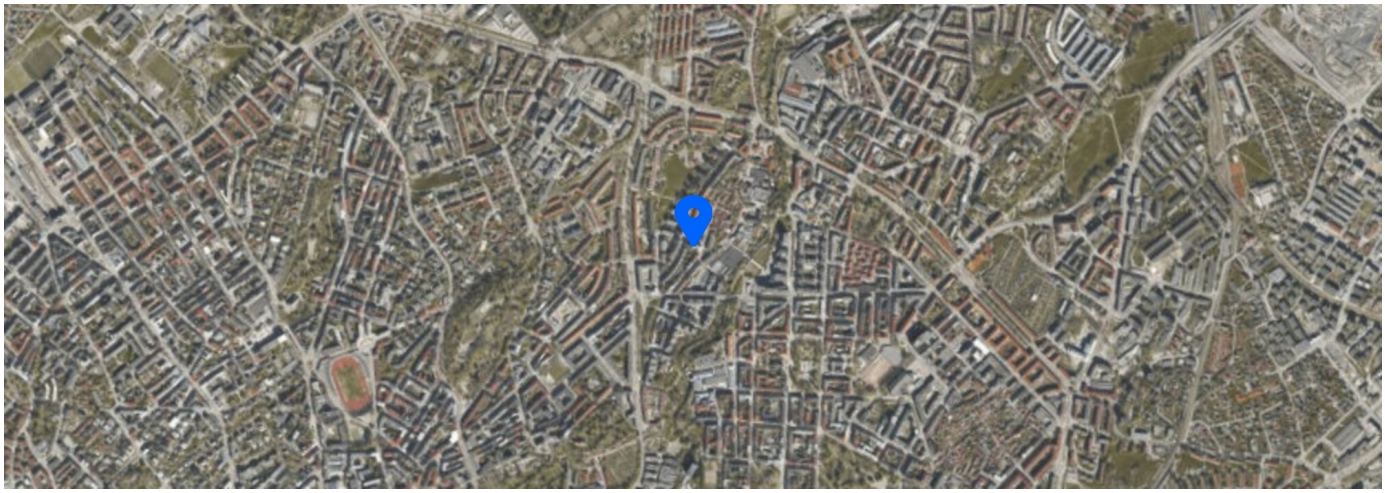
Familiesammensetning

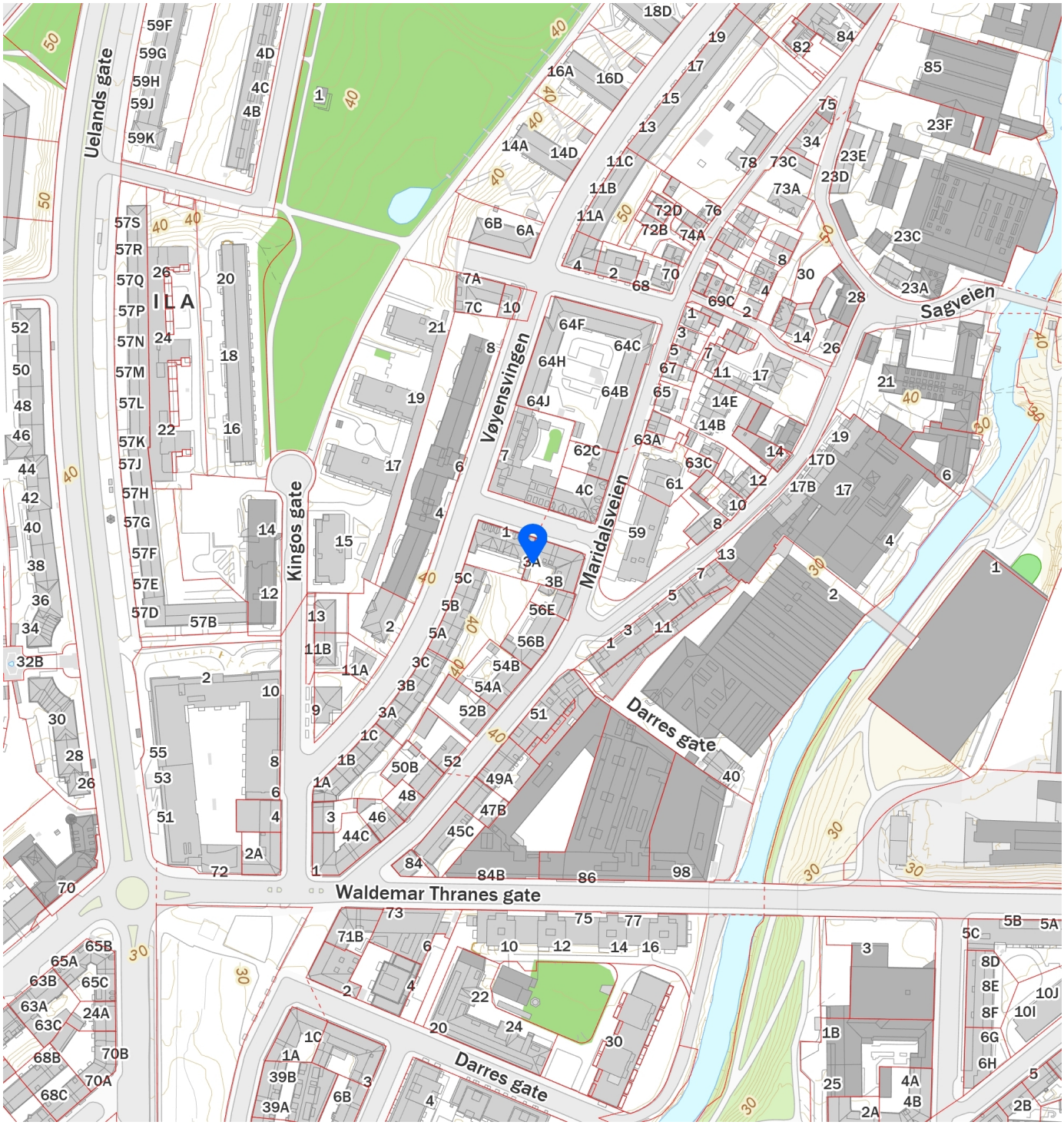


Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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





FINN
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

Oslo 28. mai 2024

Referat årsmøte i Sameiet Maridalsveien 60

Møtet avholdt: Tirsdag 28. mai 2024 klokken 18:30

Deltakere:

- Jarle Henriksen (leil. 1)
- Pål Yngve Kristoffersen (leil. 4)
- Ada Nissen (leil. 8)
- Øystein Holmen (fullmakt, leil. 11)
- Johann Ørvik (leil 5)
- Milde Alette Koren (leil. 9)
- Hilde Kirsten Røren (leil. 10)
- Anne Berit Strømsvik (leil. 14)

Agenda:

1 Formalia

a. Innkalling godkjent
b. Referent: Pål Yngve Kristoffersen
c. 8 stemmer
d. Signering av protokoll Ada Nissen

2 Godkjenning av årsregnskap for 2023

Signert årsregnskap og revisors beretning ble sendt sammen med innkalling til årsmøtet.
Regnskapet viste underskudd på 430 000 kr. 200 000 kr i underskudd på ren drift og 230 000 kr fra vedlikehold 2022 fakturert 2023.
Årsregnskapet 2023 godkjent

3 Styrets årsberetning

Årsberetning 2023 for Maridalsveien 60 Eiersek.Sameie ble sendt med innkallingen til årsmøtet.
Årsberetning 2023 godkjent

4 Valg av nytt styre 2024/2025

Pål Yngve Kristoffersen og Steffen Nordin Johansen trer ut av styret. På årsmøtet 2023 så ble Eirik Bredvang valgt for to år. Eirik sitter derfor videre inn i neste styreperiode.

Årsmøtet valgte to nye representanter, Carl Mikael Wellmann og Hilde Kirsten Røren til styret 2024/2025. Eirik Bredvang valgt til leder.

INTERNAL

Styret 2024/2025
Eirik Bredvang (leder)
Carl Mikael Wellmann (styremedlem)
Hilde Kirsten Røren (styremedlem)

Styrehonorar 2024/2025 vedtas til 20 000 kr samlet for styret. Styret blir selv enige om fordeling.

5 Eventuelt

To saker det er ønskelig at neste styret tar tak i.

1. Skifte vinduer mot bakgård. Diskuterer låneopptak, eller om man skal ha et felles anbud, men betaling pr sameier.

2. Gjenstående arbeid etter branntilsyn.

   a. Serviceavtale varslingsanlegg, nødlys og brannslukkere
   b. Maling av boddører i oppgang

Oslo 19/6-24

Oslo 19.06.2024

INTERNAL

597950 598000 598050

6644950 6644900 6644850 6644800

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
Maks. 3et.
Maks. U 0,8
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.

Gr.for beb.

5 et. U.0,9
Disp. P.15.7.83

Gr.for beb.

Gr.for beb.

FELT B11
mråde - bevaring
(boliger)
9,26.10.2005
e reg.best.

S-171GO, 4.6.42 N.B.I.

Lofotgata

Byggeområde for boliger
Maks. 4 et.
Maks. U 1,0
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.

S-171GO,4.6.42 N.B.I

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Vøyensvingen

Felt 1
Byggeområde for bolig
S-4151, 25.5.05
se reg.best.

Maks. ges. C+59,7*

Felt 4
Byggeområde for bolig/kon
S-4151, 25.5.05

Ges.c+46,0*

Byggeområde for
kontor,industri,lager
S-3450,14.12.19
se reg.be

Byggegrense

Maks. ges. C+56,9*

Byggegr.

Gangveg-trapp S-4151

Byggegrense

Byggegr.

Spesialområde-
bevaring/
boliger
S-2521,19.2.81
Se reg.best.

5 et.

Førretning i 1.et

Byggeområde
for boliger
S-3029, 14.12.88
se reg.best.

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

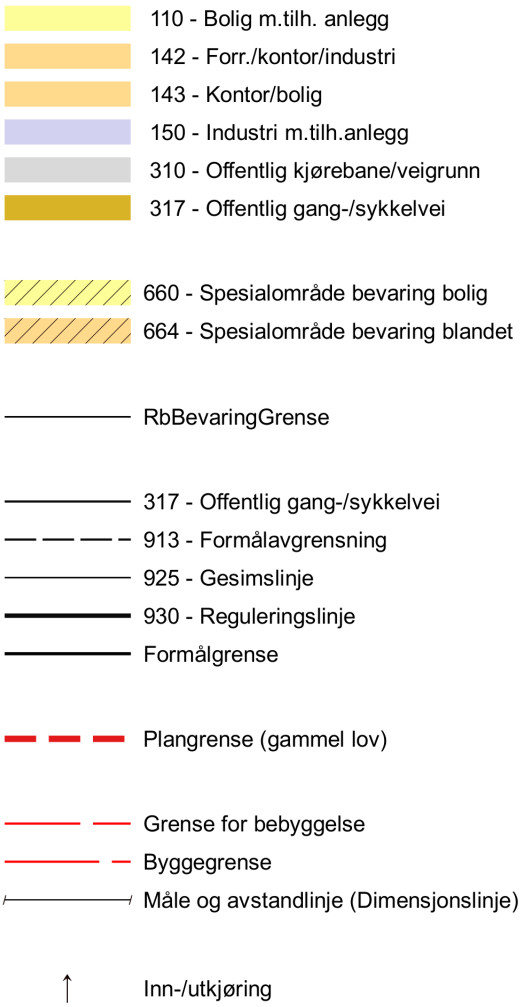
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

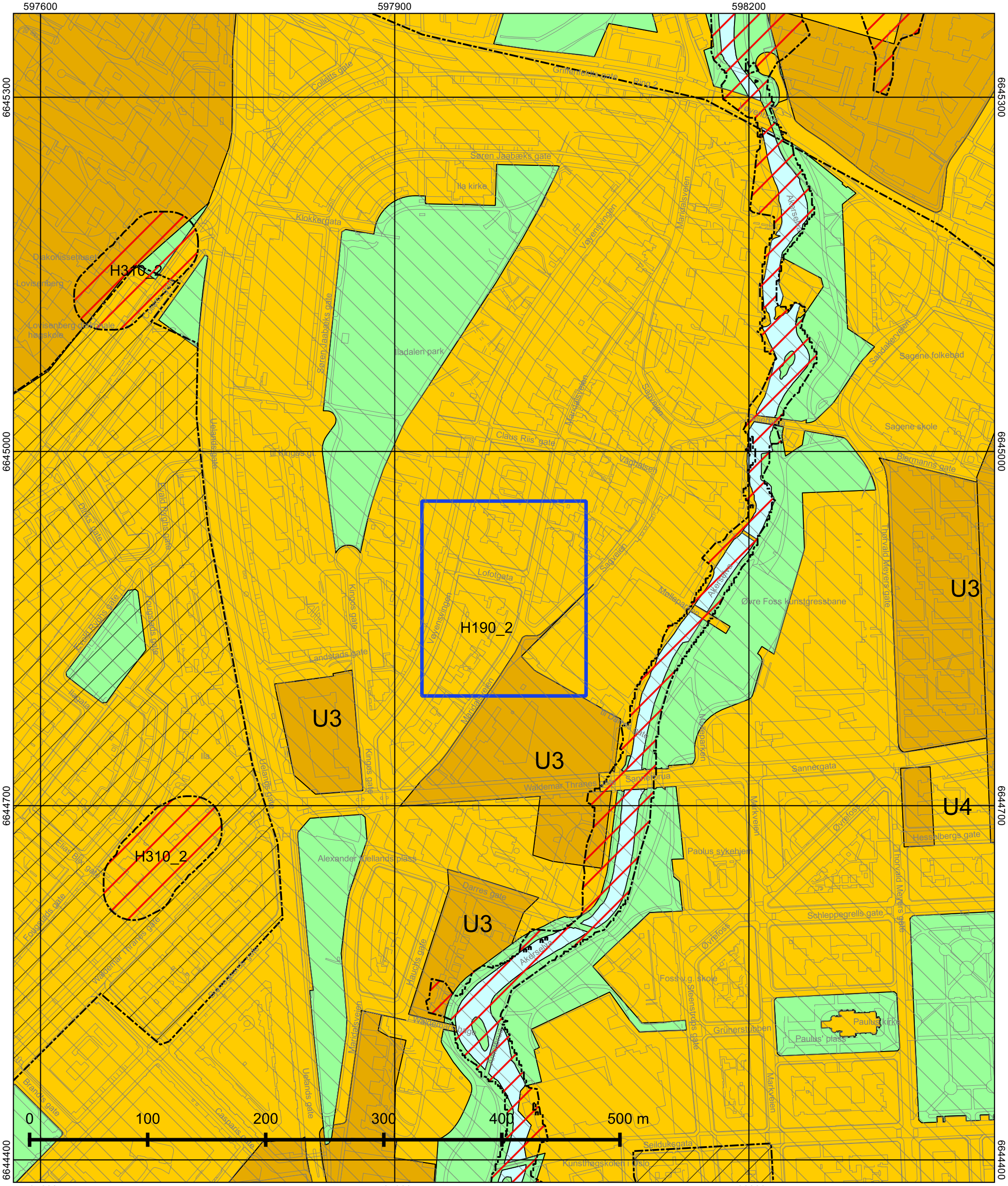
PlottID/Best.nr: 150542/ 86523441
Adresse: LOFOTGATA 3
Gnr/Bnr: 219/161
Deres ref.:
Kommentar:

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)




597600
597900
598200
6645300
6645000
6644700
6644400
H310_2
H190_2
U3
U4
Ila kirke
Ilaløkka
Ilaløkka barnehage
Ilaløkka skole
Ilaløkka idrettsanlegg
Ilaløkka park
Ila
Ilagata
Ilabekken
Ilabekken barnehage
Diakonissehuset
Lovisenberg
Lovisenberg diakonale høgskole
Lovisenberg barnehage
Lovisenberg skole
Lovisenberg idrettsanlegg
Lovisenberg gård
Lovisenberg kirke
Lovisenberg kirkegård
Lovisenberg kapell
Lovisenberg sykehus
Lovisenberg kollegium
Lovisenberg kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium skole
Lovisenberg kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kapell
Lovisenberg kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium skole
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kapell
Lovisenberg kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium
Lovisenberg kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium skole
Lovisenberg kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kapell
Lovisenberg kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium
Lovisenberg kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium skole
Lovisenberg kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kapell
Lovisenberg kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium
Lovisenberg kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium skole
Lovisenberg kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kapell
Lovisenberg kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium
Lovisenberg kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium skole
Lovisenberg kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kapell
Lovisenberg kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium
Lovisenberg kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium skole
Lovisenberg kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kapell
Lovisenberg kollegium sykehus
Lovisenberg kollegium
Lovisenberg kollegium barnehage
Lovisenberg kollegium skole
Lovisenberg kollegium idrettsanlegg
Lovisenberg kollegium kapell
Lovisenberg kollegium

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-2521

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område langs Maridalsveien og Sagveien - Sagene - Regulert til spesial- område/bevaring, byggeområde for boliger, industri m.m.

Vedtaksdato: 19.02.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101641

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V130395, V140581

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE LANGS MARIDALSVEIEN OG SAGVEIEN-SAGENE - REGULERT TIL SPESIALOMRÅDE/BEVARING, BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI MM, OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Spesialområde - bevaring/boliger.
Spesialområde - bevaring/kontor/forretning.
Spesialområde - bevaring/industri
Spesialområde - bevaring/allmennyttig formål – museum
Byggeområde for boliger
Byggeområde for kontor, forretning
Byggeområde for industri.
Trafikkområde – gangvei
Friområde - park

§ 3. For byggeområdene utenom bevaringsområdene gjelder:
a) Ved nybygg eller hel eller delvis ombygging skal bygningene ved høyder, form og fasader søkes tilpasset det bevaringsverdige miljø. Før bygningsrådet behandler søknaden om byggetillatelse, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom.

§ 4. For spesialområde - bevaring gjelder:
a) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert utvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller mest mulig føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i paragraf 3.
c) Ubebygde tomter innenfor dette bevaringsområdet skal nyttes til oppføring av bevaringsverdige hus fra andre deler av byområdet hvor de ikke kan bli stående, evt. for oppføring av nye hus, etter retningslinjene i paragrafene 3 og 4b.
d) Skilt og reklameinnretninger skal, i den utstrekning de berøres av paragraf 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, kun settes opp etter å være forelagt byantikvaren til uttalelse.

§ 5. For friområder gjelder:
a) Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner skal i størst mulig grad bevares. Det skal tas hensyn til Akerselvas bredder med tekniske innretninger som bl.a. demninger og forstøtninger.
b) Innenfor friområdet opprettholdes reguleringsplan for gang- og sykkelvei, stadfestet 25.04.79 (S-2389).

§ 6. Andre bestemmelser.
a) Nybygg tillates lagt ut til gatelinjen der intet annet er bestemt. Nybygg kan også tillates lagt nærmere nabogrensen, der dette er naturlig av hensyn til miljøet, og der det ikke blir til ulempe for nabobebyggelsen.
b) Gjerders utførelse og høyde samt farge på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
c) Felles avkjørsel fra Maridalsveien er felles for Maridalsveien 89 og 91.

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lofotgata 3A
0458 OSLO
Gnr./Bnr.: 219/161
Seksjonsnr. : 8
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 103 m²

Totalt bruksareal (BRA): 103 m²

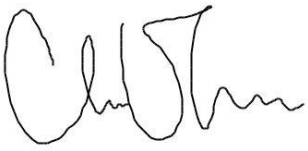
Befaring

Befaringsdato: 12.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Christian Ulrich Johansen

Mobil: 98615201

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.12.2025
Referansenummer	15077716
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-25-1452
Hjemmelshaver/selger	Ada Nissen/Carl Mikael S Wellman
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Ada Nissen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	18.12.2025 14:55

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lofotgata 3A
Postnummer/sted	0458 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	219/161
Seksjonsnr.	8
Borettslag / Sameie	Eierseksjonssameiet Maridalsveien 60
Tomt	Eiet tomt: 542 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1899		

Byggemåte

Selveierleilighet i Eierseksjonssameiet Maridalsveien 60 beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Sameiet har felles eiet tomt. Bakgård opparbeidet med blandt annet støpt internsti, steinbelagt uteplass, sittebenker, sykkelparkering, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner. Skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendige fasader av pusset mur. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner med valmet vinkeltaksform utvendig tekket med takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30. Tofløyet balkongdør med karmer/rammer av tre og to-lags glass fra 1998. Vindu med karm/ramme av tre og to-lags glass fra 1998, vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass fra 2020 samt vindu med karm/ramme av tre og ett-lags glass fra byggeår. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring. Gulvvarme på bad.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang.

Leiligheten består av:

Entré/gang, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Utgang fra soverom 1 til balkong.

Leiligheten disponerer en tilliggende bod med adkomst fra felles trappegang samt en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Øvrige rom		Ventilasjon	9	
		Innerdører	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	9	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetsmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	91	3		94	5
	Entré/gang, bad, stue, kjøkken og to soverom.	Tilliggende bod.			Balkong.
Kjeller		9		9	
		Bod			
SUM	91	12		103	5
	Total bruksareal: 103 m²				

Kommentar til areal

Kjøkken er flyttet ut i opprinnelig stue for å etablere soverom 2 av tidligere eier ved ukjent tidspunkt.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Redskapsbod.

Leiligheten har et totalt gulvareal (GUA) på 92 m2, men grunnet lav takhøyde i deler av bad er kun 91 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Balkong er oppmålt til 5 m2 (TBA).

Tilliggende bod med adkomst fra felles trappegang er oppmålt til 3 m2 inkludert skillende vegger mellom boden og leiligheten.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 9 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 91 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2024. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger samt veggflater av malte flater. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Benkeplate av treverk. Overskap med slette fronter. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusj på gulv med innfellbar dør av glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Stoppekraner under servant. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 50 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Gulvflate av heltregulv. Veggflater av malte flater. Himling av malt flate. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2018. Benkeplater av kompositt. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg samt benkeskapsbelysning og stikkontakt over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Stoppekraner under oppvaskkum. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Overflater gulv	Det er registrert noe antydning til knirk.

Øvrige rom

Flislagt gulv i entrédel. Gulvflate av malt heltregulv på soverom 1. Gulvflater av heltregulv i øvrige rom. Veggflater av malt panel, malte flater og malt mur. Himlinger av malte flater og malt panel. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom. Plassbygd garderobeskap og skap i entré/gang.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv

	Overflater gulv	Det er registrert noe antydning til knirk på soverom 2.
TG 2	Ventilasjon	Det er registrert manglende tilluftventiler på soverom 1. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dobbeldør mellom stue/kjøkken og dør til soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Teglsteinspiper fra byggeår rehabilitert i 2021. Peisovn i stue og kjøkken.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skorsteiner inne i boligen

TG 3	Ildsteder inne i boligen	Det er ikke etablert ubrennbar plate under ildsted. Ubrennbar plate må etableres. Sjablongmessig prisanslag gjelder anskaffelse av ubrennbar plate. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 26 mm i stue og 19 mm på kjøkken. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast tilkoblet støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i tilliggende bod. Stoppekraner under servant på bad og under oppvaskkum på kjøkken. Leiligheten har ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer i kombinasjon med naturlig avtrekk via soverom 1 samt mekanisk avtrekk via bad. leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring. Gulvvarme på bad.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Hovedstoppekran		
TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Gjennomgående vanntilførsel-rør av kobber i leiligheten på soverom 2 samt i tilliggende bod er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte gjennomgående avløpsrør av støpejern i leiligheten på soverom 2 er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
TGIU	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i entré. Hovedsikring og måler plassert på felles tavle i kjeller.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget uten at det er registrert åpenbare visuelle avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. TG2 er satt grunnet manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget installert etter 1999 samt manglende dokumentasjon/ukjent oppgraderingshistorikk på eldre deler av anlegget iht NS3600. Med bakgrunn i overnevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30. Tofløyet balkongdør med karmer/rammer av tre og to-lags glass fra 1998. Vindu med karm/ramme av tre og to-lags glass fra 1998, vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass fra 2020 samt vindu med karm/ramme av tre og ett-lags glass fra byggeår.

TG 2	Vinduer	TG2 gjelder vindu fra byggeår er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra dette vinduet sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Balkongdøren er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 2 til balkong oppmålt til 5 m2. Gulvflate av terrassebord. Rekkverk av metall med håndløper av treverk. Rekkverkshøyde er målt til 102 cm.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Håndløper har behov for overflatebehandling/vedlikehold.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Det kan ikke verifiseres at leiligheten har godkjent slukkeutstyr grunnet manglende datostempling på brannslukkingsutstyret.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,52 meter takhøyde på bad, ca. 2,72 og 2,93 meter i entré/gang, ca. 2,83 meter på soverom 1, ca. 2,60 meter på soverom 2 samt ca. 2,89 meter takhøyde i stue og kjøkken.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning fra 1900 er innhentet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt dokumentasjon/FDV-dokumentasjon/fakturaer fra Torfinn Eikeland vedrørende rehabilitering av bad fra 2024. Brannteknisk tilstandsanalyse fra Norsk Brannvern, datert 27.03.2023. Fremlagt faktura fra Egil Knudsen AS vedrørende kjøkkenrehabilitering, datert 18.12.2018.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring fra Storm ElektroOslo Akerrshus AS, datert 16.08.2024 , arbeidene gjelder opplegg av el-anlegg baderom.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 2025-12-15.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [SiSikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

VEDLEGG 5, VEDTEKTER, 1 SIDE (5.17)

Vedtekter for eierseksjonssameiet Maridalsveien 60
03.05.01

1. Eierseksjonssameiet heter Eierseksjonssameiet Maridalsveien 60 og ligger i Oslo kommune med gnr. 219 bnr. 161.

2. Styrets sammensetning: Styreformann, nestformann og sekretær samt to varamedlemmer. Styremedlemmene skal velges på den årlige generalforsamlingen innen aprils utløp.

3. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig med to ukers varsel. Innkallingen skal inneholde saksliste og eventuelle forslag til endring av vedtekter.

4. Forslag til endring av vedtekter skal være styret i hende innen tre uker før generalforsamlingen årlige møte eller ved ekstraordinær generalforsamling snarest mulig etter mottak av innkallingen.

5. Beretnings- og regnskapsåret følger kalenderåret. Revisor fastsettes av styret.

6. Eierens eierbrøk og husleiebrøk bestemmes av vedlegg nr. 1.

7. Husdyr er lov etter eierseksjonslovens bestemmelser. Andre dyr søkes styet. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område og evt. urinering skal skylles bort/vannes ut snarest mulig.

8. Trappevask skal utføres ukentlig. Hver leilighet vasker fra sin etasje og ned til neste. Loftstrapp vaskes én gang i måneden av 4 etasje. Manglende trappevask i 2 uker på rad, medfører advarsel fra styret og dersom ikke dette etterkommes innen én uke medfører det betaling av 500 kr til sameiet. Dette forutsetter at leiligheten beboes i perioden.

9. Fester bør varsles senest tre dager før. I utgangspunktet bør det ellers være ro mellom 2300 og 0700.

10. Ved dugnad skal en person fra hver leilighet stille. Fravær medfører innbetaling av 500 kr til driftskontoen.

11. Motoriserte kjøretøy skal ikke parkeres i bakgården, med unntak av mopeder.