Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Maridalsveien 4B
0178 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/396
Seksjonsnr./Andelsnr. : 4/9
Oslo kommune

Areal

Bruksareal: 61 m² (BRA-i: 59 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 61 m²

Befaring

Befaringsdato: 03.02.2026

Bygningssakkyndig selskap

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



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

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, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- 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	03.02.2026
Referansenummer	15078766
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-26-0006
Hjemmelshaver/selger	August Abelvik-Engmark/Philip Torjussen Ricanek
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Philip Torjussen Ricanek
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-9 °C
Rapportdato	06.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Maridalsveien 4B
Postnummer/sted	0178 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	208/396
Seksjonsnr./Andelsnr.	4/9
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET MARIDALSV 4
Tomt	Eiet tomt: 616 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
	1882		

Byggemåte

Leilighet tilhørende Maridalsveien borettslag beliggende i bydel St. Hanshaugen, Oslo kommune. Borettslaget består av tomt opparbeidet med blant annet asfaltert inngangsparti.

Boligbygg over 5 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av mur konstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med pusset mur. Yttertak av saltaksform som er utvendig tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1993. Oppvarming med elektrisitet.

Leiligheten beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Leiligheten disponerer to boder.

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
Våtrom - Bad		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Vannrør	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
		Ventilasjon	8	
Kjøkken		Avløpsrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
		Ventilasjon	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Dører og vinduer		Vinduer	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)				
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		2		2	
		Loftsbod			
4. Etasje	59			59	
	Entre, stue, kjøkken, 2 soverom og bad				
SUM	59	2		61	
	Total bruksareal: 61 m²				

Kommentar til areal

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 3 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Kjellerboden har et totalt gulvareal (GUA) på 12 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 0 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12 m2.

Leiligheten inneholder 59 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall, noe oppgraderinger i 2019.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil over servantskap.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er tilstrekkelig. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 16 mm. Fallet er mer enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 22 %, temperatur 16 grader C og duggpunkt -6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Overflater gulv	Det er riss/sprekk i gulvflis ved dør. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Kjøkken

Kjøkken med inngang fra entrè.
Innredningen er fra 2018 med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Frittstående komfyr.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG 2

Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Overflater gulv	Det er registrert sprekk i parkettbord. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med heltre.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Elektrisk oppvarming.
Vedovn i stue.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger

TG 2

Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Enkelte innerdører og dørkarmer har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.
Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i leiligheten. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Skorstein fra byggeår (ukjent eventuelle oppgraderings historikk). Vedovn i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Ildsteder inne i boligen		
TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt grunnet alder for skorstein. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på piperehab. Videre undersøkelser anbefales.	

Etasjeskiller - 4. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Følgende rom er målt: Kjøkken og stue

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Skjevhetsmåling		
TG i	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til 7 mm på kjøkken og 4 mm i stue.	

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

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast. Ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og våtrom. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.	
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.	

Elektrisk anlegg

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: Nei
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: Ja
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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entrè.

Det mangler samsvarserklæringer/dokumentasjon på det elektriske anlegget installert etter 1999 samt manglende dokumentasjon/ ukjent oppgraderingshistorikk på eldre deler av anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verdifiseres at el-arbeider er utført iht gjeldene regelverk. Det er derfor vurdert til at det er behov for å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik undersøkelse som kan gi en fullverdig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, samt hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Dører og vinduer

Slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1993.

TG 1

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

Dører

TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.

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: Ja
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 på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,62 meter til 2,80 meter i leiligheten.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 14.11.2022.
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 02.02.2026.

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.

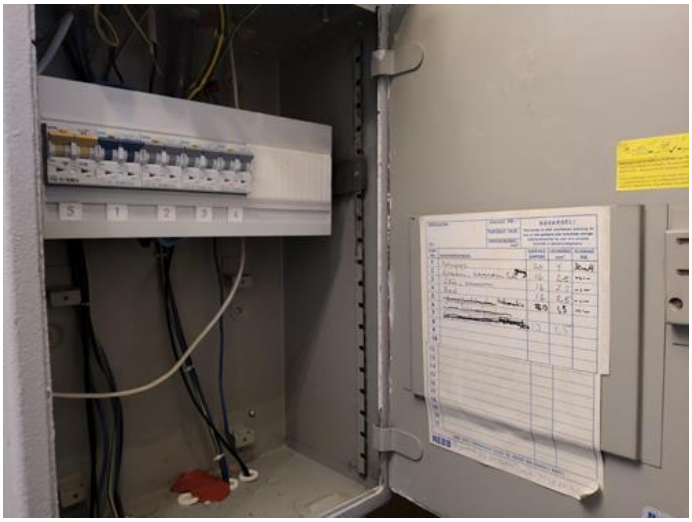
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

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.



Kommentar - [Sluk]



Beskrivelse - [Sikringsskap]

Egenerklæring

Maridalsveien 4B, 0178 OSLO

02 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Maridalsveien 4B	Maridalsveien 4B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

August Abelvik-Engmark: kjøpte boligen opprinnelig i 2018. Har bodd der periodevis gjennom eierskapet (arbeider til daglig i London) og har disponert et soverom fast siden Desember 2024.
Philip Ricanek: kjøpte 50% av boligen i 2021. Har bodd i boligen først som leietaker og senere som eier.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Abelvik-Engmark, August

Selger

Ricanek, Philip Torjussen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordingsfeil i sikringsskap og ledninger på bad (oppgradert i Jan 2026).

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Enkel oppussing av bad. Forniklet rør til servant. Montert klosettramme.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS Gruppen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det var vannlekkasje i 2018 forårsaket av oppussingsarbeid i leiligheten i etasjen over (5 etg.). Dette medførte større renoveringsarbeid i 2018/19 i gården og i leiligheten i 4 etg. (leiligheten som selges). Arbeidet ble utført av Reco Bygg og Skadeteknikk AS og ble dekket i sin helhet av borettslagets forsikringsselskap (Gjensidige). Arbeidet som ble gjort i leiligheten i forbindelse med dette var totalrenovering av kjøkken.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Reco Bygg og Skadeteknikk AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I en periode med ekstreme mengder regn kom noe vann inn felles kjeller. Leilighetens kjellerbod var ikke tydelig berørt. Leiligheten disponerer to boder: en i kjeller og en på loft.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordingsfeil på bad og sikringsskap, oppgradert i Jan 2026.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Jordingsfeil på bad og sikringsskap, oppgradert i Jan 2026.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Optimal Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Enkel oppussing av bad. Forniklet rør til servant. Montert klosettramme.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS Gruppen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Bygningsarbeider i Brenneriveien.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67585762

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Engmark, August	**2026-02-02**	**Ricanek, Philip**	**2026-02-02**

Identification

bankID Engmark, August

Identification

bankID Ricanek, Philip

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Engmark, August	02/02-2026 22:34:38	BANKID
Ricanek, Philip	02/02-2026 22:43:05	BANKID

Boligopplysninger:

Borettslaget Maridalsveien 4		**Vår ref.:**	853/9	**Fødselsdato eier:**	01.10.1993
Maridalsveien 4 B		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.06.1993
0178 OSLO		**Eiere:**	August Abelvik-Engmark, Philip Torjussen Ricanek		
Organisasjonsnr:	966 180 129	**Andelsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 835**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag		1 081
	Avdrag lån	(443,00 i Des. 25)	0
	Internett		260
	Felleskostnader		3 494

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	132 879	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	2 157 504,13	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161150166, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.01.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 177

Saldo per 26.01.2026: 2 157 504

Andel av saldo: 132 879

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sigurd N Kristiansen

Adresse: Maridalsveien 4 C

Postnr/-sted: 0178 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 26.01.2026

Utestående saldo: **4 728**

Felleskostnader:	4 728	Restanse:	4 835
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	107

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 208/396

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	616

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Borettslaget Maridalsveien 4	**Vår ref.:**	853/9	**Fødselsdato eier:**	01.10.1993
Maridalsveien 4 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.06.1993
0178 OSLO	**Eiere:**	August Abelvik-Engmark, Philip Torjussen Ricanek		

Organisasjonsnr: 966 180 129

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORSIKRING: Gjensidige Forsikring med polisenummer 86231324

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

Etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39, ikrafttredelse 15. august 2005. Vedtatt på generalforsamling 26.05.2006. Sist revidert på generalforsamling 25.06.2019.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 BORETTSLAGETS FIRMA OG FORMÅL

Borettslagets navn er Borettslaget Maridalsveien 4. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 ANSVARSBEGRENSNING

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 DISKRIMINERING

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 ANDELER

Borettslaget består av 17 andeler, pålydende hver kr. 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

2.2 EIERSKIFTE[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

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

3 BRUK AV ANDELEN

3.1 ANDELSEIERS RETT TIL BRUK

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

3.2 OVERLATING AV BRUK TIL ANDRE

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

---

[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

[3] Er det reist søksmål m nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1 ANDELSEIERS BRUK

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[4]

4.2 ANDELSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT[5]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skiftning av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseiere med balkong er fullt ut og for egen regning ansvarlig for samtlige forutsette og uforutsette kostnader forbundet med balkongen. Dette innebærer at andelseiere med balkong selv må bekoste alt innvendig og utvendig vedlikehold av balkongen, herunder utskiftning om nødvendig.

Andelseiere i loftsleilighetene er fullt ut og for egen regning ansvarlig for samtlige forutsette og uforutsette kostnader forbundet med uteplass på loft, samt vinduer og dører som tilstøter slike uteplasser. Dette innebærer at andelseiere i loftsleilighetene selv må bekoste alt innvendig og utvendig vedlikehold av uteplass med tilstøtende vinduer og dører, herunder utskiftning av

[4] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

[5] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

vinduer og dører om nødvendig. Øvrige vinduer og ytterdør som ikke tilstøter uteplass på loft er ikke omfattet av denne bestemmelse.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt gjelder fortløpende, eller etter pålegg fra styret. Dersom vedlikeholdsplikten etter styrets pålegg ikke utføres, kan styret etter en skriftlig fastsatt frist utføre vedlikeholdet på andelseiernes regning.

4.3 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT[6]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og felles ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 FELLESKOSTNADER

5.1 FORDELING OG INNDRIVING

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

[6] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 5.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 PANTERETT

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[7] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 MISLIGHOLD

6.1 SALGSPÅLEGG

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

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 FRAVIKELSE

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 GENERALFORSAMLING

7.1 GENERALFORSAMLINGEN

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

7.2 DELTAKELSE PÅ GENERALFORSAMLINGEN

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 FULLMEKTIGER OG RÅDGIVERE

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 HABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 virkedager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

7.6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning

- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 MØTELEDELSE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 STYREMEDLEMMER

Styremedlemmer tjenestegjør i 2-to- år av gangen, varamedlemmer tjenestegjør i 1 – ett- år av gangen.

Borettslaget skal ha et styre bestående av styreleder, to-fire styremedlemmer og inntil tre varamedlemmer.

For å sikre en helhetlig forvaltning av bygården Maridalsveien 4 (Borettslaget Maridalsveien 4 + Sameiet Maridalsveien 4), skal borettslagets styreleder og –medlemmer også sitte i Sameiets styre. Dersom seksjon 1-3 ønsker mer enn én representant i styret, så begrenses Borettslagets (seksjon 4) plasser til styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer.

Styrets medlemmer velges på Generalforsamlingen med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Varamedlemmer har ikke stemmerett bortsett fra når de trer inn i styremedlems sted.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, varamedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen.

Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

7.9 STYRETS OPPGAVER OG MYNDIGHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

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

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

Styret kan treffe vedtak når minst 2 -to- medlemmer er tilstede og minst 2 -to- stemmer for vedtaket.

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

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

7.10 FORRETNINGSFØRER

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med tre måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt mellom Laget og forretningsfører.

7.11 HABILITET FOR STYREMEDLEMMER OG FORRETNINGSFØRER

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

7.12 MISBRUK AV POSISJON I LAGET

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

8 DIVERSE

8.1 BRUK AV FORSIKRING – DEKNING AV EGENANDEL

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 REVISJON

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.3 ENDRING AV VEDTEKTER

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

Husordensregler: Borettslag Maridalsveien 4

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 – Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 – Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl 06.00 alle dager.
2. Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl 20.00 og kl 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i perioden mellom kl 09.00 og kl 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er det ikke tillatt i det hele tatt.3. Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet.
4. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.
5. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og når beboerne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

§ 3 – Husdyrhold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslaget dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eiere av utekatter oppfordres til å sterilisere/kastrere katten/e.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskrapning av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.6. Kommer det inn skriftelige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 4 – Fellesarealer og boder

1. Beboer må følge oppsatte skilter.
2. Røyking er ikke tillatt i gangene eller inne på fellesarealer. Dette gjelder også utenfor

inngangspartiene of vinduene. Det er satt opp askebegre i bakgården. Vis hensyn!
3. Andelseier er ansvarlig for forsvarlig lagring i boder med tanke på fukt, kondens, skitt og søl.

§ 5 – Brannsikring

1. Sameiet har et felles brannvarslingsanlegg direkte koblet opp mot Securitas, som kontakter Brann- og redningsetaten ved alarm. Det blir gjennomført en årlig kontroll av anlegget. Det er installert detektor i alle leiligheter og fellesareal.
2. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.

§ 6 – Søppel og renhold

1. Det er nulltoleranse for plassering av søppel og skrot i fellesarealene, både innendørs og utendørs. Vi ber alle beboere benytte Fredensborg Minigjenbruksstasjon i Maridalsveien 10 ved behov for å kaste større ting, også større mengder papp. Se deres hjemmeside for mer informasjon om hva de tar imot.
2. Ved brudd på pkt 1 vil styre eventuelt fjerne dette på andelseieres regning.
3. Restaurant Dehli Tandoori (seksjon 3, i Sameiet) er pålagt å ha egne søppel- og papircontainere, disse står nå på høyre side/restaurantens side. Beboere i Maridalsveien 4 (alle oppgangene) skal derfor kun kaste søppel og papir i de to containerne som står på venstre side når man kommer inn fra gata, dvs, de som står på B-oppgang-siden.
4. Søppel må pakkes godt inn før det kastes søppelkassen. Pakkene må ikke være for store.
5. Vask og renhold av trapper utføres av selskapet Økonomiske Løsninger. De vasker trappeoppgangene 13 ganger i vinterhalvåret og 7 ganger i sommerhalvåret. Andelseiere/beboere er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig.
6. Vi har ikke avtale om vaktmestertjeneste. Vaktmesteroppgaver knyttet til rydding, luking, planting, fjerning av tagging, vask utendørs etc. ivaretas gjennom årlige dugnader.
7. Hvis en merker veggdyr eller annet skadedyr, må dette straks meldes til styret. Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig. Eventuelt utrydding av skadedyr i leiligheten må betales av leilighetens andelseier.

§7 – Andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

1. Sameiets eiendom er forsikret hos Gjensidige med forsikringsnummer 86231324. Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt Gjensidige direkte på 915 03100 og oppgi forsikringsnummer 86231324. Dette gjør at de kan gjøre eventuelle tiltak omgående. Kontakt deretter styret.
2. Andelshavere må selv sørge for innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.
3. Andelshavere er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter.
4. Andelshaver må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.
5. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.

§ 8 – Ansvar og erstatningsansvar

1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
2. Når skader på borettslaget eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person – voksen eller barn – vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

§ 9 – Bredbånd og TV

Sameiet har avtale med Get om internett og med mulighet for TV og andre tjenester. For spørsmål ta kontakt direkte med Get på get.no eller telefon 21 54 54 54.

§ 10 – Kommunikasjon med styret

Henvendelser fra andelshavere til styret som ønskes styrebehandlet, skal alltid skje skriftlig til maridalsveien4@gmail.com.

§ 11 – Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets styre. Husordensreglene med senere endringer gjelder så snart de er kunngjort for andelseierne.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8191
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 20:00 og lukker 7. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8191

Det holdes også et frivillig møte 4. juni kl. 18:00 , OBOS, Hammersborg Torg 1.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av vedtekter 1
7. Forslag til endring av vedtekter 2
8. Forslag til endring av vedtekter 3
9. Forslag mot styret 1
10. Forslag mot styret 2
11. Forslag mot styret 3
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Brøndboe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som protokollfører foreslås Camilla Brøndbo. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo velges som protokollfører.

Sak 3

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 4

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. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås å holdes uendret og satt til kr 44000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 44000,-

Sak 6

Forslag til endring av vedtekter 1

Forslag fremmet av:
David King

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring til borettslagets vedtekter: To personer som bor i samme leilighet kan ikke sitte i styret sammen, med mindre generalforsamlingen godkjenner unntak for disse personene for denne perioden.

Styrets innstilling

Det er ikke vanlig med begrensninger for hvem som kan sitte i styret i et borettslag, styret ser ingen grunn til å innføre dette da det ikke er mulig å håndheve i praksis.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.

Sak 7

Forslag til endring av vedtekter 2

Forslag fremmet av:
David King

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring til borettslagets vedtekter: To medlemmer av samme familie kan ikke sitte i styret sammen, selv om de bor i ulike leiligheter, med mindre generalforsamlingen godkjenner unntak for disse personene for denne perioden.

Styrets innstilling

Det er ikke vanlig med begrensninger for hvem som kan sitte i styret i et borettslag, styret ser ingen grunn til å innføre dette.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.

Sak 8

Forslag til endring av vedtekter 3

Forslag fremmet av:
David King

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring til borettslagets vedtekter: Prosessen for valg av styret (styreleder, styremedlem og varamedlem) skal være transparent og rettferdig. Styret må invitere alle beboere til å stille til valg i styret i forkant av valget, med tilstrekkelig tid til at beboerne kan vurdere. Dersom det ikke er nok søkere, sendes en ny invitasjon og det vurderes om tiden bør forlenges eller ekstraordinær samling.

Styrets innstilling

Alle beboere kan stille som kandidater til valg av styremedlemmer. I invitasjonen til å sende inn saker til generalforsamlingen som ble sendt ut i god tid før forsamlingen ble det informert om plasser i styret som er oppe for valg, og beboerne ble oppfordret til å stille. Dette ble sendt til alle beboere i april gjennom Vibbo, med varsling på SMS og e-post.

Valget foregår digitalt i OBOS sitt system så beboere som ikke er til stede i generalforsamlingen også har mulighet til å stemme. Ingen har mulighet til påvirke resultatet, hverken styret eller forretningsfører, og det fremkommer hvor mange stemmer de valgte kandidatene har fått. Det er vanskelig å se at dette kan gjøres mer rettferdig og transparent.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.

Sak 9

Forslag mot styret 1

Forslag fremmet av:
David King

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Board members ("styreleder", "styremedlem", and "varamedlem") who have organized elections or run for positions on the board without inviting all residents to run for those positions, shall be removed from the board immediately.

Styrets innstilling

Alle beboere står fritt til å stille som kandidater når en plass i styret er til valg, med avstemming i generalforsamlingen. Styret kan ikke se å ha gjort noe galt, alle kandidater som har meldt seg har fått stille til valg på generalforsamlingen og alle beboere har hatt mulighet til å stemme. Det blir varslet om møtedato og frist for å melde inn saker til behandling hvert år.

Forslag til vedtak

Borettslaget fortsetter med samme praksis som tidligere år.

Sak 10

Forslag mot styret 2

Forslag fremmet av:
David King

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Board members ("styreleder", "styremedlem" and "varamedlem") who have moved or removed the personal contents of other residents without permission, without notifying the affected residents, and without a direct and pressing need such as safety, shall be removed from the board immediately and banned from serving on the board for 5 years. It is an abuse of power and it is NOT ok.

Styrets innstilling

Bodene med vannlås og varmtvannsberedere er og blir styreboder, og anses som fellesområder. Disse har vært ulåste, men tydelig merket med «Styrebod - ikke bruk». At beboere velger å låse en av disse bodene med egen lås og bruker den til private eiendeler endrer ikke dette. Heller ikke det at det har vært uenighet rundt

bakgrunnen for at beboerne tok i bruk styreboden.

I henhold til husordensreglenes §6 punkt 2 har styret rett til å fjerne avfall og gjenstander igjensatt i fellesområder for beboers regning.

I dette tilfellet ble gjenstandene flyttet tilbake til beboers egen bod, og gitterveggene/-dørene på styrebodene fjernet for å unngå gjentagelse.

Dette skjedde etter gjentatte forsøk på å få beboerne til å flytte gjenstandene selv, før de til slutt fikk et ultimatum om at styret ville tømme styreboden for eiendelene deres dersom de ikke gjorde det selv i løpet av inneværende måned. Kommunikasjonen rundt dette foregikk på epost, så det er godt dokumentert.

Forslag til vedtak

Styret forholder seg til de alminnelige lovene og retningslinjene for styrearbeid uten ytterligere tilføyelser.

Vedlegg

2. Husordensregler - revised feb 2022 .pdf

Sak 11

Forslag mot styret 3

Forslag fremmet av:
David King

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Instead of remaining empty, the unused empty space at the end of the hallway in the cellar common storage area ("bod") in 4C shall be distributed for use among the 2 apartments with the smallest storage area. Currently, those 2 apartments have very small storage areas with less than half of the storage space that any other apartment has. A similar initiative can be carried out in other common storage areas of 4A and 4B if those buildings also have empty space. The goal is to improve fairness and ensure that empty spaces are put to use.

Styrets innstilling

Forslagstiller fikk tilbud fra styremedlemmer om å vederlagsfritt bytte bod med deres egen bod som er vesentlig større, for å få slutt på diskusjonen rundt bruk av styreboden med varmtvannsberederne, men forslagstiller takket nei på grunn av saltutslag på veggene i boden som ble tilbudt.

Beboere kan bytte boder seg imellom, men styret ser ingen grunn til å bruke fellesskapets tid og ressurser på å lage ny bod til forslagstiller.

I den grad kjellerboder i bygårder fra denne perioden i Oslo har noen nevneverdig verdi, regner styret med at størrelsen på tilhørende boder ble reflektert i prisen forslagstiller betalte for leiligheten.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å ikke bruke tid og ressurser på å lage en ny bod.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Siden perioden utløper for nåværende medlem og varamedlem velges det nå nye medlemmer. Styremedlem for to år, varamedlem for ett år.

Innstilling

Styret er opptatt av å ha medlemmer som ser viktigheten av å sette tiltak som er til nytte for fellesskapet først.

Roller og kandidater

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

- David King
- Herman Helseth Udal

  Herman fremstår som positiv og oppriktig opptatt av å bidra til trivsel og vedlikehold.

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

- Maria Lothe

  Maria har siden hun flyttet inn fremstått som positiv, engasjert og opptatt av å bidra til å bedre bomiljøet vårt.

Styrets årsrapport

Administrasjon: Det har vært seks styremøter det siste året hvor alle tiltak og avgjørelser har blitt besluttet, ut over dette har styret hatt fortløpende kommunikasjon etter behov.

Kommunikasjon: Styret har informert om tiltak gjennom Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid:

- Reparasjon av fasade på bygg C som hadde begynt å skalle av og sprekke opp har blitt utført.
- Det har blitt montert håndløpere langs yttervegg i trappene i A, B og C etter uhell med bruddskade og hofteskade, for å bedre sikkerheten for beboere og gjester med bevegelsesutfordringer.
- Reparasjon av bodvegg i kjelleren i C etter innbrudd/hærverk har blitt utført.
- Reparasjon av trapp i A-kjelleren har blitt utført av styremedlem.
- Ekstra skadedyrssikring har blitt utført ved å mure igjen hull og sprekker i A/B-kjeller, samt tetting med skadedyrsbørster/-netting i begge kjellere, etter anbefaling fra Rentokil.

Leverandører og tjenestetilbud:

- Byttet fra ADSL fra Telia til fiber fra OBOS Nett, langt bedre hastighet til samme pris.
- Funnet leverandør av ny porttelefon som fungerer med oppringing via app eller telefon, noe som prismessig er økonomisk gunstig siden det ikke krever installasjon av nytt svarapparat i alle leiligheter, inngått avtale om montering med KXNG A/S.
- Inngått avtale med forsikringsmegler Söderberg & Partners, utført anbudsrunde på forsikring av sameiet og fått reforhandlet avtalen med Gjensidige, noe som har redusert forsikringspremie betraktelig mot en økning i egenandel.
- Sagt opp avtale med OBOS og inngått ny avtale med OBF om forretningsførsel fra 1. juli 2025 av økonomiske grunner, dette fører til omtrent en halvering av fast kostnad til forretningsførsel.

Beboeraktiviteter: Det ble gjennomført høst- og vårdugnad.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 borettslaget 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QKUJ8-AN3G4-MEGHO-ZJZDO-UJJ4E-E4LXI

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4
ORG.NR. 966 180 129, KUNDENR. 8191

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**51 872**	**82 329**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		209 268	231 681
Fradrag for avdrag på langs. lån	9	-145 182	-174 380
Endring egenkapital i fellesanlegg	8	-61 304	-87 758
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 782**	**-30 457**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**54 654**	**51 872**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		59 424	69 463
Kortsiktig gjeld		-4 770	-17 591
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**54 654**	**51 872**

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4
ORG.NR. 966 180 129, KUNDENR. 8191

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	912 342	918 481	925 000	925 000
Andre inntekter		0	0	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**912 342**	**918 481**	**945 000**	**945 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-9 107	-8 623	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-51 377	-48 859	-52 000	-55 000
Konsulenthonorar		0	0	-3 000	-3 000
Forsikringer		-5 393	-5 393	-6 000	-6 000
Kommunale avgifter		0	-997	0	0
Kostnader sameie	8	-502 417	-487 136	-582 000	-582 000
Andre driftskostnader	4	-2 746	-3 599	-3 500	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-571 041**	**-554 608**	**-653 500**	**-657 000**
DRIFTSRESULTAT		**341 301**	**363 873**	**291 500**	**288 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	5	9 481	506	0	0
Finanskostnader	6	-141 514	-132 698	-231 000	-135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-132 033**	**-132 192**	**-231 000**	**-135 000**
ÅRSRESULTAT		**209 268**	**231 681**	**60 500**	**153 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		209 268	231 681		

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4
ORG.NR. 966 180 129, KUNDENR. 8191

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	7	7 809 400	7 809 400
Tomt	7	1 271 300	1 271 300
Andel egenkapital i fellesanlegg	8	330 261	268 957
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 410 961**	**9 349 657**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	7 405
Driftskonto OBOS-banken		59 389	62 058
SUM OMLØPSMIDLER		**59 424**	**69 463**
SUM EIENDELER		**9 470 386**	**9 419 120**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		4 711 513	4 502 245
SUM EGENKAPITAL		**4 713 213**	**4 503 945**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	9	2 242 403	2 387 584
Borettsinnskudd	10	2 510 000	2 510 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 752 403**	**4 897 584**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 738	4 519
Leverandørgjeld		280	175
Påløpte renter		752	12 897
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 770**	**17 591**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 470 386**	**9 419 120**
Pantstillelse	11	7 147 480	7 717 480
Garantiansvar	8	94 704	125 757

Oslo, __.__.2025
Styret i Borettslaget Maridalsveien 4

Pavlina Lucas Eva Einarson Sigurd N. Kristiansen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	647 719
Lånekostnad 1	106 947
Lånekostnad 2	72 310
Lånekostnad 4	50 400
Lånekostnad 3	5 540
TV/Internett	30 940
Dugnadsgebyr	8 500
Dugnadsrefusjon	-10 014
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**912 342**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 107.

NOTE: 4
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-427
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 257
Øreavrunding	-7
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 746**

NOTE: 5
FINANSINNTEKTER

Renter bank	291
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	184
Andre renteinntekter	9 006
SUM FINANSINNTEKTER	**9 481**

NOTE: 6
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-141 515
SUM FINANSKOSTNADER	**-141 514**

NOTE: 7
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1993	7 809 400
Tomt	1 271 300
SUM BYGNINGER	**9 080 700**

Gnr.208/bnr.396
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført tidligere år, og at det ikke har vært behov for vedlikehold i år.

NOTE: 8
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 88,7 % av Sameiet Maridalsveien 4, selskap nr 8192.
Selskapet har proratarisk ansvar for den samlede gjelden i 8192, og garantiansvaret referer seg til 88,7% av den samlede gjelden, som er kr. 94.704

Selskapets andel i 8192 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene i 8192 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 9
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Opprinnelig 1994	-4 737 000	
Nedbetalt tidligere	4 666 879	
Nedbetalt i år	70 121	
		0
Husbanken		
Opprinnelig 1999	-570 000	
Nedbetalt tidligere	552 537	
Nedbetalt i år	17 463	
		0

Obos Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år

Opprinnelig 2020	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	57 597	
		-2 242 403
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 242 403**
SUM NEDBETALT I ÅR		**145 181**

NOTE: 10
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1993	-2 510 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 510 000**

NOTE: 11
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 510 000
Pantelån	2 242 403
TOTALT	**4 752 403**

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

Bygninger	7 809 400
Tomt	1 271 300
TOTALT	**9 080 700**

Resultatanalyse 2024
Borettslaget Maridalsveien 4

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	912 342	925 000	12 658	1 %
Andre inntekter	0	20 000	20 000	100 %
Sum driftsinntekter	**912 342**	**945 000**	**32 658**	**3 %**
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	-9 107	-7 000	2 107	-30 %
Forretningsførerhonorar	-51 377	-52 000	-623	1 %
Konsulenthonorar	0	-3 000	-3 000	100 %
Forsikringer	-5 393	-6 000	-607	10 %
Kostnader sameie	-502 417	-582 000	-79 583	14 %
Andre driftskostnader	-2 746	-3 500	-754	22 %
Sum driftskostnader	**-571 041**	**-653 500**	**-82 459**	**13 %**
Driftsresultat	**341 301**	**291 500**	**-49 801**	**-17 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	9 481	0	-9 481	100 %
Finanskostnader	-141 514	-231 000	-89 486	39 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-132 033**	**-231 000**	**-98 967**	**43 %**
Årsresultat	**209 268**	**60 500**	**-148 768**	**-246 %**

Husordensregler :: Borettslag Maridalsveien 4

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 – Husordensreglene
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 – Bestemmelser om ro i leilighetene
1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl 06.00 alle dager.
2. Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl 20.00 og kl 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i perioden mellom kl 09.00 og kl 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er det ikke tillatt i det hele tatt.
3. Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet.
4. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.
5. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og når beboerne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

§ 3 – Husdyrhold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eiere av utekatter oppfordres til å sterilisere/kastrere katten/e.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskrapning av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
6. Kommer det inn skriftelige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 4 – Fellesarealer og boder
1. Beboer må følge oppsatte skilter.
2. Røyking er ikke tillatt i gangene eller inne på fellesarealer. Dette gjelder også utenfor inngangspartiene of vinduene. Det er satt opp askebegre i bakgården. Vis hensyn!
3. Andelseier er ansvarlig for forsvarlig lagring i boder med tanke på fukt, kondens, skitt og søl.

§ 5 – Brannsikring
1. Sameiet har et felles brannvarslingsanlegg direkte koblet opp mot Securitas, som kontakter Brann- og redningsetaten ved alarm. Det blir gjennomført en årlig kontroll av anlegget. Det er installert detektor i alle leiligheter og fellesareal.
2. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.

§ 6 – Søppel og renhold

1. Det er nulltoleranse for plassering av søppel og skrot i fellesarealene, både innendørs og utendørs. Vi ber alle beboere benytte Fredensborg Minigjenbruksstasjon i Maridalsveien 10 ved behov for å kaste større ting, også større mengder papp. Se deres hjemmeside for mer informasjon om hva de tar imot.
2. Ved brudd på pkt 1 vil styre eventuelt fjerne dette på andelseieres regning.
3. Restaurant Dehli Tandoori (seksjon 3, i Sameiet) er pålagt å ha egne søppel- og papircontainere, disse står nå på høyre side/restaurantens side. Beboere i Maridalsveien 4 (alle oppgangene) skal derfor kun kaste søppel og papir i de to containerne som står på venstre side når man kommer inn fra gata, dvs, de som står på B-oppgang-siden.
4. Søppel må pakkes godt inn før det kastes søppelkassen. Pakkene må ikke være for store.
5. Vask og renhold av trapper utføres av selskapet Økonomiske Løsninger. De vasker trappeoppgangene 13 ganger i vinterhalvåret og 7 ganger i sommerhalvåret. Andelseiere/beboere er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig.
6. Vi har ikke avtale om vaktmestertjeneste. Vaktmesteroppgaver knyttet til rydding, luking, planting, fjerning av tagging, vask utendørs etc. ivaretas gjennom årlige dugnader.
7. Hvis en merker veggdyr eller annet skadedyr, må dette straks meldes til styret. Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig. Eventuelt utrydding av skadedyr i leiligheten må betales av leilighetens andelseier.

§7 – Andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

1. Sameiets eiendom er forsikret hos Gjensidige med forsikringsnummer 86231324. Oppstår skade i boligen eller fasaden så forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt så styret og la styret følge dette opp med Gjensidige.
2. Andelshavere må selv sørge for innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.
3. Andelshavere er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter.
4. Andelshaver må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.
5. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold.Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.

§ 8 – Ansvar og erstatningsansvar

1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
2. Når skader på borettslaget eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person – voksen eller barn – vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

§ 9 – Bredbånd og TV

Sameiet har avtale med Telia om internett og med mulighet for TV og andre tjenester. For spørsmål ta kontakt direkte med Telia på telia.no eller telefon 21 54 54 54.

§ 10 – Kommunikasjon med styret

Henvendelser fra andelshavere til styret som ønskes styrebehandlet, skal alltid skje skriftlig til maridalsveien4@gmail.com.

§ 11 – Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets styre. Husordensreglene med senere endringer gjelder så snart de er kunngjort for andelseierne.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.06.25
Selskapsnummer: 8191 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Camilla Brøndboe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne

Camilla Brøndbo velges som protokollfører.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 44000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag til endring av vedtekter 1

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag til endring av vedtekter 2

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag til endring av vedtekter 3

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag mot styret 1

Borettslaget fortsetter med samme praksis som tidligere år.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag mot styret 2

Styret forholder seg til de alminnelige lovene og retningslinjene for styrearbeid uten ytterligere tilføyelser.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag mot styret 3

Styret foreslår å ikke bruke tid og ressurser på å lage en ny bod.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] David King
- [ ] Herman Helseth Udal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Maria Lothe

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

Organisasjonsnummer: 966180129
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. juni kl. 20:00 til 7. juni kl. 20:00 og møtet ble avholdt 4. juni 2025, OBOS, Hammersborg Torg 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Brøndboe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne

Som protokollfører foreslås Camilla Brøndbo. Protokollvitne velges i møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Brøndbo velges som protokollfører. Som protokollvitne ble Anna Bjørk valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås å holdes uendret og satt til kr 44000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 44000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag til endring av vedtekter 1

Fremmet av: David King

Endring til borettslagets vedtekter: To personer som bor i samme leilighet kan ikke sitte i styret sammen, med mindre generalforsamlingen godkjenner unntak for disse personene for denne perioden.

Styrets innstilling
Det er ikke vanlig med begrensninger for hvem som kan sitte i styret i et borettslag, styret ser ingen grunn til å innføre dette da det ikke er mulig å håndheve i praksis.

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag til endring av vedtekter 2

Fremmet av: David King

Endring til borettslagets vedtekter: To medlemmer av samme familie kan ikke sitte i styret sammen, selv om de bor i ulike leiligheter, med mindre generalforsamlingen godkjenner unntak for disse personene for denne perioden.

Styrets innstilling
Det er ikke vanlig med begrensninger for hvem som kan sitte i styret i et borettslag, styret ser ingen grunn til å innføre dette.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Forslag til endring av vedtekter 3

Fremmet av: David King

Endring til borettslagets vedtekter: Prosessen for valg av styret (styreleder, styremedlem og varamedlem) skal være transparent og rettferdig. Styret må invitere alle beboere til å stille til valg i styret i forkant av valget, med tilstrekkelig tid til at beboerne kan vurdere. Dersom det ikke er nok søkere, sendes en ny invitasjon og det vurderes om tiden bør forlenges eller ekstraordinær samling.

Styrets innstilling
Alle beboere kan stille som kandidater til valg av styremedlemmer. I invitasjonen til å sende inn saker til generalforsamlingen som ble sendt ut i god tid før forsamlingen ble det informert om plasser i styret som er oppe for valg, og beboerne ble oppfordret til å stille. Dette ble sendt til alle beboere i april gjennom Vibbo, med varsling på SMS og e-post.

Valget foregår digitalt i OBOS sitt system så beboere som ikke er til stede i generalforsamlingen også har mulighet til å stemme. Ingen har mulighet til påvirke resultatet, hverken styret eller forretningsfører, og det fremkommer hvor mange stemmer de valgte kandidatene har fått. Det er vanskelig å se at dette kan gjøres mer rettferdig og transparent.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag mot styret 1

Fremmet av: David King

Board members ("styreleder", "styremedlem", and "varamedlem") who have organized elections or run for positions on the board without inviting all residents to run for those positions, shall be removed from the board immediately.

Styrets innstilling
Alle beboere står fritt til å stille som kandidater når en plass i styret er til valg, med avstemming i generalforsamlingen. Styret kan ikke se å ha gjort noe galt, alle kandidater som har meldt seg har fått stille til valg på generalforsamlingen og alle beboere har hatt mulighet til å stemme. Det blir varslet om møtedato og frist for å melde inn saker til behandling hvert år.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **2**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Forslag mot styret 2

Fremmet av: David King

Board members ("styreleder", "styremedlem" and "varamedlem") who have moved or removed the personal contents of other residents without permission, without notifying the affected residents, and without a direct and pressing need such as safety, shall be removed from the board immediately and banned from serving on the board for 5 years. It is an abuse of power and it is NOT ok.

Styrets innstilling
Bodene med vannlås og varmtvannsberedere er og blir styreboder, og anses som fellesområder. Disse har vært ulåste, men tydelig merket med «Styrebod - ikke bruk». At beboere velger å låse en av disse bodene med egen lås og bruker den til private eiendeler endrer ikke dette. Heller ikke det at det har vært uenighet rundt bakgrunnen for at beboerne tok i bruk styreboden.

I henhold til husordensreglenes §6 punkt 2 har styret rett til å fjerne avfall og gjenstander igjensatt i fellesområder for beboers regning.

I dette tilfellet ble gjenstandene flyttet tilbake til beboers egen bod, og gitterveggene/-dørene på styrebodene fjernet for å unngå gjentagelse.

Dette skjedde etter gjentatte forsøk på å få beboerne til å flytte gjenstandene selv, før de til slutt fikk et ultimatum om at styret ville tømme styreboden for eiendelene deres dersom de ikke gjorde det selv i løpet av inneværende måned. Kommunikasjonen rundt dette foregikk på epost, så det er godt dokumentert.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **2**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Forslag mot styret 3

Fremmet av: David King

Instead of remaining empty, the unused empty space at the end of the hallway in the cellar common storage area ("bod") in 4C shall be distributed for use among the 2 apartments with the smallest storage area. Currently, those 2 apartments have very small storage areas with less than half of the storage space that any other apartment has. A similar initiative can be carried out in other common storage areas of 4A and 4B if those buildings also have empty space. The goal is to improve fairness and ensure that empty spaces are put to use.

Styrets innstilling
Forslagstiller fikk tilbud fra styremedlemmer om å vederlagsfritt bytte bod med deres egen bod som er vesentlig større, for å få slutt på diskusjonen rundt bruk av styreboden med varmtvannsberederne, men forslagstiller takket nei på grunn av saltutslag på veggene i boden som ble tilbudt.

Beboere kan bytte boder seg imellom, men styret ser ingen grunn til å bruke fellesskapets tid og ressurser på å lage ny bod til forslagstiller.

I den grad kjellerboder i bygårder fra denne perioden i Oslo har noen nevneverdig verdi, regner styret med at størrelsen på tilhørende boder ble reflektert i prisen forslagstiller betalte for leiligheten.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **2**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Siden perioden utløper for nåværende medlem og varamedlem velges det nå nye medlemmer. Styremedlem for to år, varamedlem for ett år.

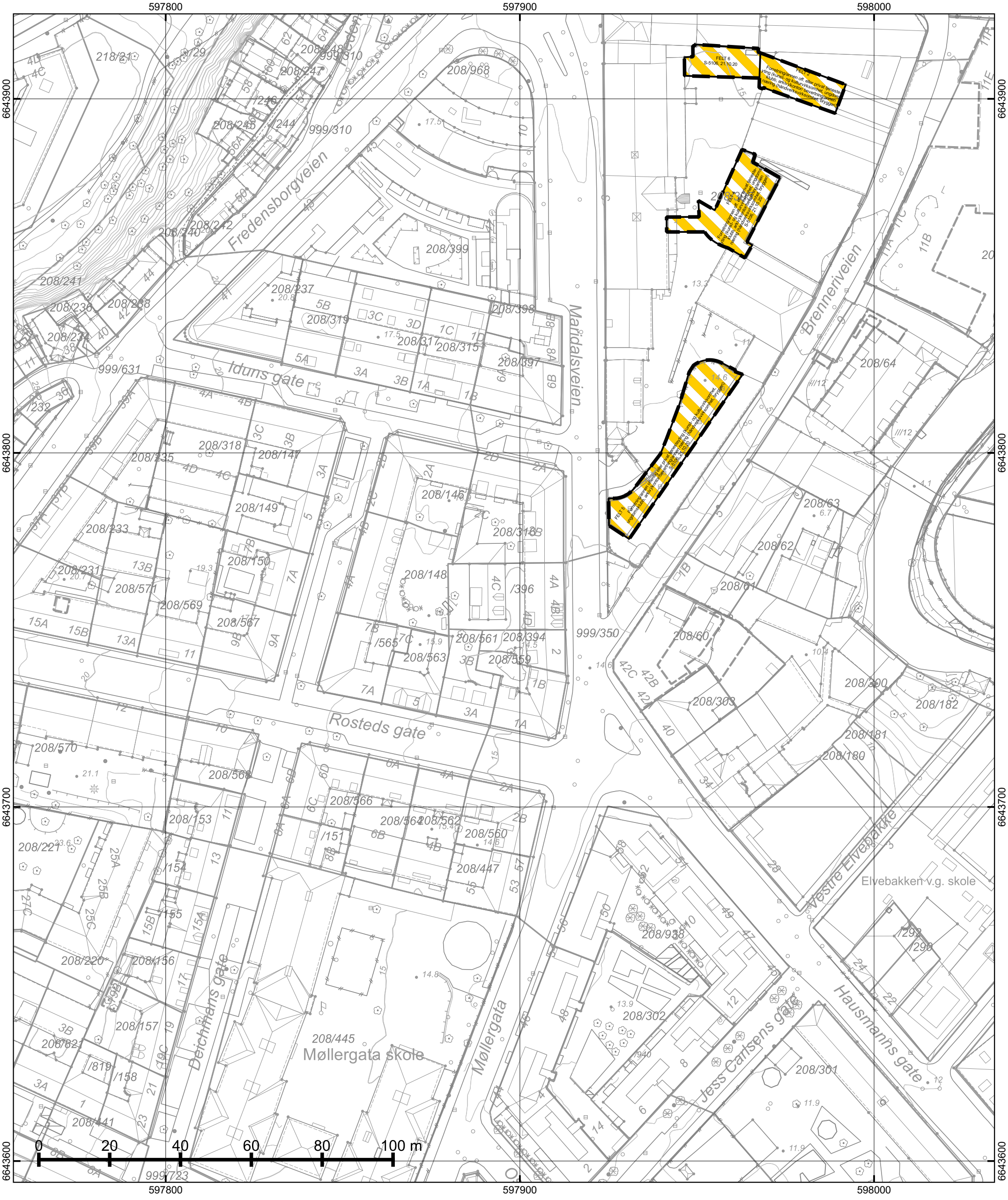
Innstilling
Styret er opptatt av å ha medlemmer som ser viktigheten av å sette tiltak som er til nytte for fellesskapet først.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Herman Helseth Udal (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Herman Helseth Udal
David King

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Maria Lothe (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Lothe



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

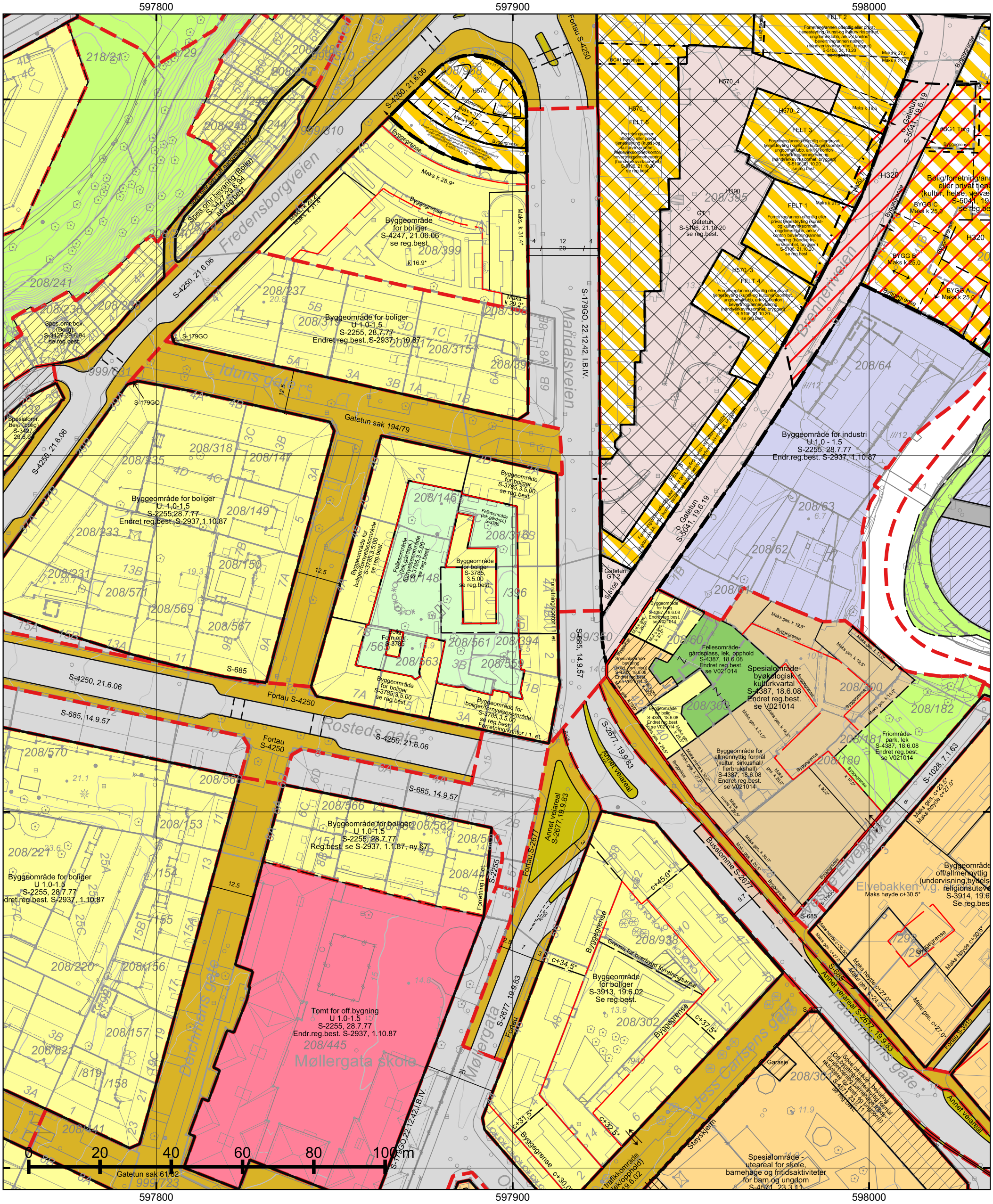
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152086/ 86525514
Adresse: Maridalsveien 4
Gnr/Bnr: 208/396
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152086/ 86525514
Adresse: Maridalsveien 4
Gnr/Bnr: 208/396
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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

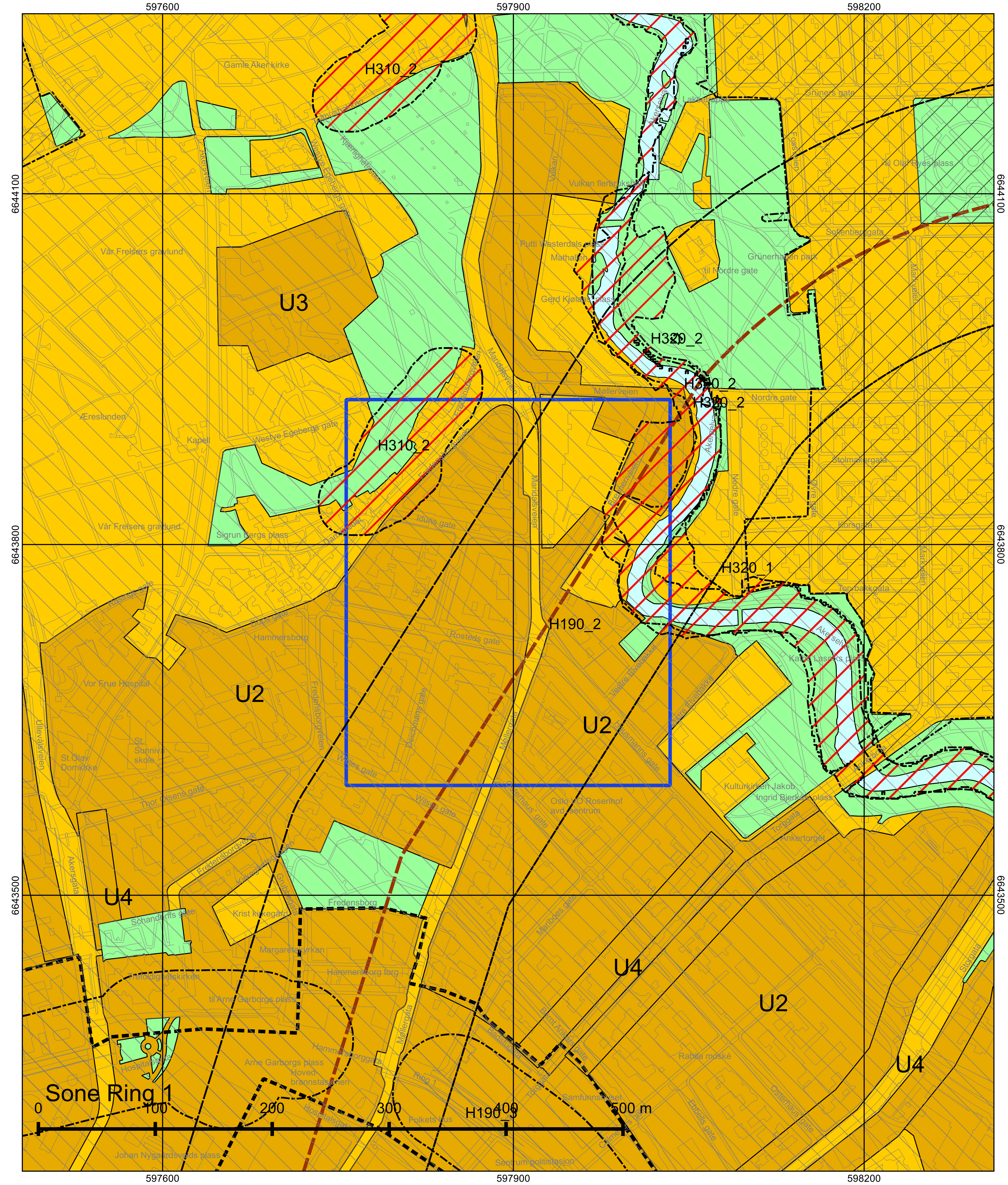
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152086/86525514

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- 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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
MARIDALSVEIEN 4B

Dato: 26.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525514
8950585

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 396

Vi viser til bestilling av 20260124 for MARIDALSVEIEN 4B.

GNR. 208 BNR. 396

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.02.1880.

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

616 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

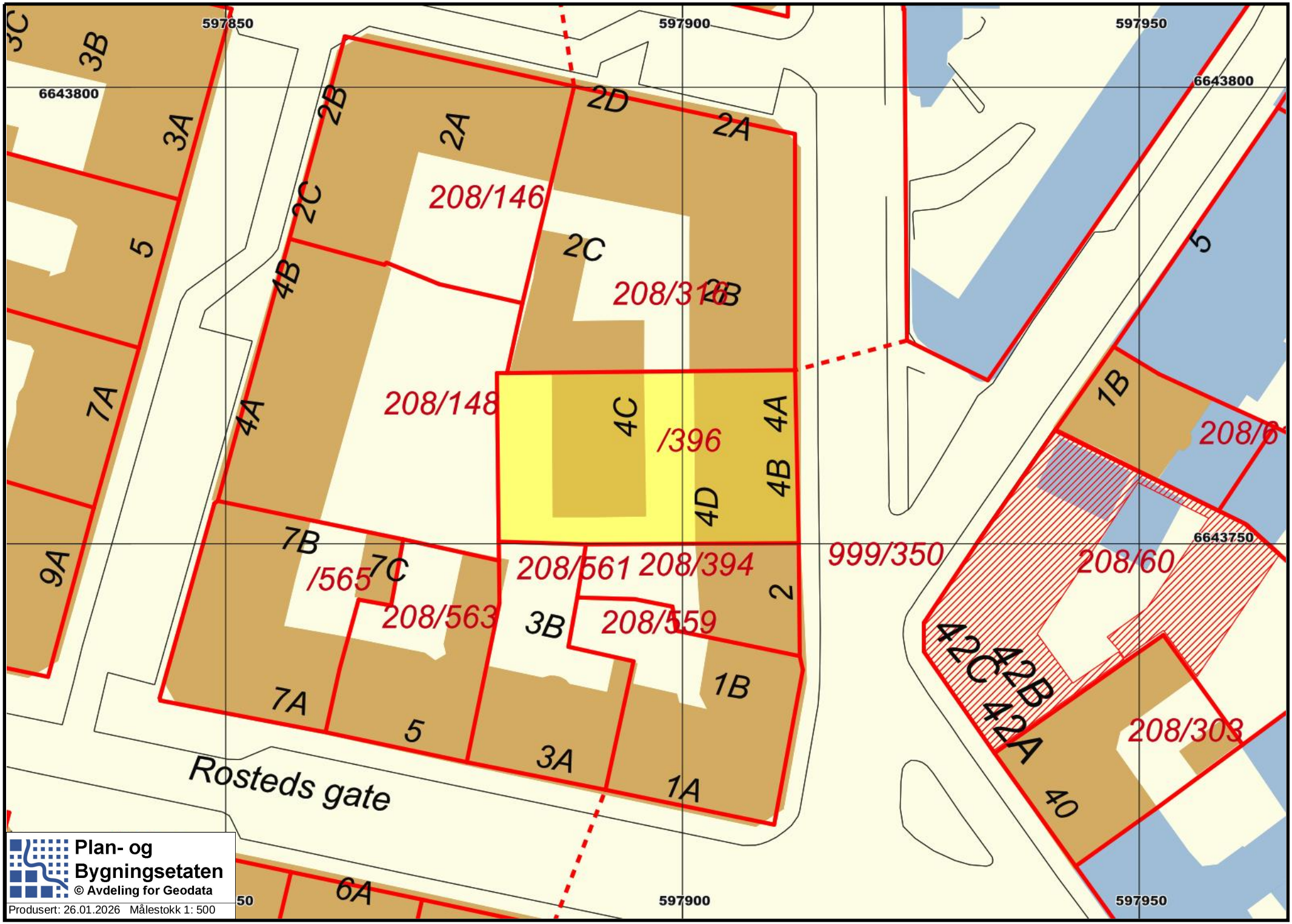
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


597850
597900
597950
6643800
6643750
208/146
208/316
208/148
/396
208/561
208/394
208/563
208/559
208/565
999/350
208/60
208/303
208/6
Rosteds gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.01.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

Espen Gundersen
Ammerudgrenda 209
0960 OSLO

Dato: 27 NOV. 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9500864-33 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Sigurd Sanna | Arkivkode:

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 4	Eiendom:	208/396/0/0
Tiltakshaver:	Rafiq, Mohamed	Adresse:	Herslebs gate 2, 0561
Søker:	EG Ventilasjonsteknikk A/S	Adresse:	Postboks 2971 Tøyen, 0608
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at arbeidene er utført under lovmessig tilsyn og ferddigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Sigurd Sanna
Saksbehandler

Kopi til: Dahli Tandoori, Maridalsveien 4, 0178 Oslo

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Kassathun Zelleke
Kaldbakkveien 11 b

0953 OSLO

Aarnes, Vidar
Postboks 6620 - Rodeløkka

0502 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
920100908	92/318097	Jan O. Davidsen	14. september 1992

Arbeidssted : 208/0396, Maridalsveien 4
Byggherre : Kassathun Zelleke, Kaldbakkveien 11 b, 0953 Oslo.
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA FORRETNING TIL KLUBB- OG UT STILLINGSSENTER

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til ansvarshavendes erklæring datert 7. sept. 1992, om at arbeidsutførelsen er kontrollert, samt at ombyggingsarbeidene er ferdig etter forutsetningene for godkjennelsen.

På dette grunnlag utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 04.01.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201616967-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 4	Eiendom:	208/396/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4, c/o Oslo og Omegn Boligforvaltning	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Maridalsveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannalarmanlegg, mottatt 15.12.2016.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.01.2017 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4, c/o Oslo og Omegn Boligforvaltning, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, camillasin@gmail.com

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

MODUS AS
Mandallsgate 8

0190 OSLO

Ulset, Arild
Markveien 57

0550 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880103045	94/25693
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	10. mai 1994

Arbeidssted : 208/0396 Maridalsveien 4 - Bakbygning
Byggherre : MODUS AS, Mandallsgate 8, 0190 OSLO
Arbeidets art: INNREDN. LEIL. LOFT, INNREDN. BAD + REHAB -

FERDIGATTEST

På grunnlag av ansvarshavendes bekreftelse i brev av 28.04.94 og div. vedlagte dokumentasjoner vedr. "melding om gjenstående arbeider" datert 16.02.94, utstedes ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Maridalsvn. 4.

A+B+C+D

A

J.nr.		
1486/1931	Butikk- og fasadeforandr.	Kort 1-2
707/1932	Butikkinnr. m/fasadeforandr.	" 1-3
1761/1935	Senking av golv	" 1-2
1929/1937	Om- og tilbygging	" 1-5
386/1951	Ny döråpning	" 1
1260/1957	Utv. av leilighet i 2. etg.	" 1
M.nr. 920100908	Bruksendring	" 1

M

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Ronny Thom AS

Grav Skolevei 16
1358 JAR

Dato: 06 JUNI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199704[illegible]50-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode:

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 4	Eiendom:	208/396/0/4
Tiltakshaver:	Aarnes Eiendom As v/Vidar Aarn	Adresse:	Trondheimsveien 100, 0565
Søker:	Arkitektkontoret Kpm AS	Adresse:	Postboks 6566 Rodeløkka, 0501 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 24.05.2000.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

F.D. BYGNINGSKONTORET Bl. No. 1929/37 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående om- og tilbygning. Sanit- inn. WC.

på matr.nr. 4 Maridalsveien.

Innlevert 30. oktober 1937. Attestert

Oversendes herr Brandchefen.

Oslo, den 1-11-1937.

3872/37

H.S.
3872/37. Maridalsveien 4.

Oversendes Oslo brandstyre.

Forbygningen er på 4 etasjer. De flaste av leilighetene får bare adgang til 1 trapp. Gulvene er vanlige stubbeloftsgulver. Bakbygningen er på 3 etasjer med 1 trapp.

Anmeldelsen gjelder innredning av butikklokaler.

I henhold til brandlovens § 5a med tilleggsbestemmelser av 2/4-36 anbefales det gitt følgende pålegg:

1. Innvendige dörer mot trapperummene mrk. rödt A og C på bl. 2 må i alle etasjer gjöres selvlukkende.
2. Lysåpninger i og over disse dörer må dekkes med ildsikkert glass.
3. Kjellernedgangene må innbygges ildsikkert og dörene mot nedgangene gjöres ildsikre og selvlukkende overensstemmende med vedlagte forskrifter.

Det forutsettes da at alle leilighetene rundt trapp B får fri adgang også til trapp A.

v. bl. 24 X.36. 3030.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Tvetenveien 162
0671 OSLO

Dato: 13.09.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201712581-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marie Vagstad Eldring	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 4	Eiendom:	208/396/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET MARIDALSVEIEN 4	Adresse:	Maridalsveien 4 B, 0178 OSLO
Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Tvetenveien 162, 0671 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Maridalsveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av eksisterende piper mottatt 12.09.2017

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201712581			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 1		15.08.2017	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2017 av:

Marie Vagstad Eldring - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET MARIDALSVEIEN 4, Maridalsveien 4 B, 0178 OSLO, camillasin@gmail.com

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

MODUS AS,
Mandallsgate 8

0190 OSLO

Ulset, Arild
Markveien 57

0550 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880100647	94/25650
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	10. mai 1994

Arbeidssted : 208/0396 Maridalsveien 4
Byggherre : MODUS AS,, Mandallsgate 8, 0190 OSLO
Arbeidets art: UTBEDRING -

FERDIGATTEST

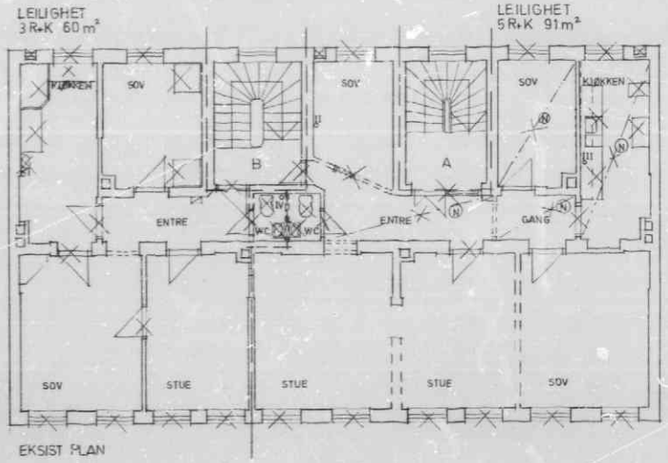
På grunnlag av ansvarshavendes bekreftelse i brev av 28.04.94 og div. vedlagte dokumentasjoner vedr. "melding om gjenstående arbeider" datert 16.02.94, utstedes ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

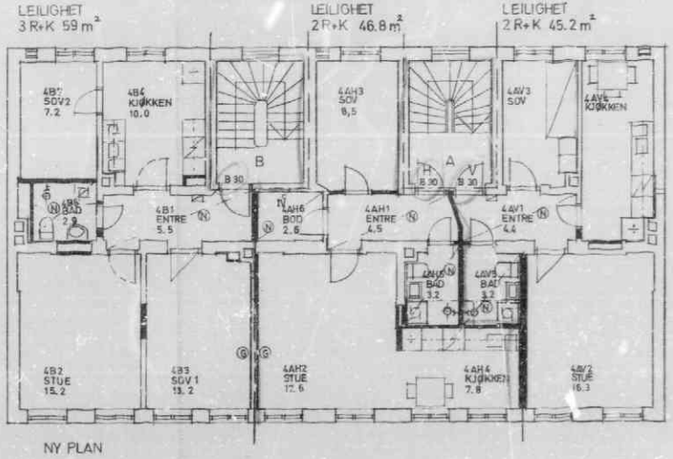
Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

MOTTATT
21 MAR 1992
RIVK OSLO TINGRETTEN



EKSIST PLAN



NY PLAN

RIVE ARBEIDER

- RIVING/HULLTAGNING I VEGG ETC.
- RIVING/DEMONTERING
- RIVING AV HIMLING
- RIVING/DEMONTERING AV FAST INNVENTAR
- HULLTAGING I GULV

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- NY VEGG OG BLENDING AV HULL – TEGL/LECA
- NY VEGG BLENDING AV HULL OG UTLEKTING AV VEGGER – BINDINGSVERK OG GIPSPL.
- TILLEGGSISOLASJON AV LEIL. SKILLEVEGG
- NY PLATER PÅ VEGG: GIPSPL. OPPUSSINGSPL.
- NY GIPSPL. I TAK
- NEDFORET HIMLING M/GIPSPL. ELLER TAK ESS PLATER
- PLATE PÅ GULV
- (DØRBLAD GJENINNSETTES) EKSIST. DØR UTEN DØRBLAD
- EKSIST. DØR
- B 30 (EV. BRANNKLASSE) NY DØR
- EKSIST. VINDU
- NYTT VINDU
- GARDEROBE SKAP
- PLASS TIL GARDEROBEHYLLE

SANITÆR ARBEIDER

- NY VARMTVANNSBEREDER
- NY MINIKJØKKEN 100cm EV. M/VVB.
- NY OPPVASKBENK 150cm EV. MED PLASS TIL OPPVASKMASKIN/ VVB/SKUFFER
- NY OPPVASKBENK 90cm EV. MED PLASS TIL VVB./SKUFFER
- PLASS FOR VISKEMASKIN, KOMFYR, OPPVASKMASKIN, VARMTVANNSBEREDER, KJØLESKAP, TØRKESKAP
- NY WC
- NY SERVANT
- NY DUSJ
- NYTT BADEKAR – 140/160 cm
- AVLØP
- SLUK
- NY VERTIKAL VENTILASJONS KANAL
- NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
- NY REGULERINGSVENTIL I NEDFORET HIMLING
- NY REGULERINGSVENTIL I VEGG

ELEKTRISKE ARBEIDER

- HOVEDTAVLE
- SIKRINGSKAP M/STIGELEDNING
- NY PANELOVN
- NY REFLEKTOROVN
- LYSRØRARMATUR UNDER OVERSKAP EV. MED BRYTER/STIKK.
- LYSRØRARMATUR OVER SERVANT EV. M/STIKK.
- TAKLAMPE/VEGGLAMPE
- FOTOCELLE
- BRYTERE
- STIKKONTAKTER – DOBBEL/JORDET/OVER BENK/VED HIMLING/TEKNISK

—— —— —— LEILIGHETS SKILLE

12

KORREKSJONER	DATO
REFORM A.S	TEGN. NR.
UTBEDRING AV MARIDALSVEIEN 4	9201 - 04
PLAN AV 4. ETASJE	BYGN. M4
MÖLLA ARKITEKTER SAGVEIEN 23C T. 3844 57 37 31 65 0458 OSLO	MÅL 1:100
	DATO: 27.01.92

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
~~4 Maridalsveien~~	~~4 Maridalsveien~~	~~57/1260~~

Byggherre

Arne Wiger,
Maridalsveien 4,
Oslo.

Ansvarshavende

Tømrerm. Sigurd Opstad,
Nils Juels gt. 3,
Oslo.

Dato

30/10-1957.

Arbeidets art

Utvidelse leilighet i 2.etasje.

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

E. Halvorsen
E. Halvorsen
Bygningsinspektør

Kaare Rogbo

K. Rogbo

10 20 - 3.56 - BT.

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 208 /396 /0 /0**

BYGG												LINKER	
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	PLANWEB	GULL
Bygning	80477953	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Varehandel- og reparasjonsvirksomhet	12	6	721	233	954	24.04.2009	N:6643759 Ø:597906	PlanWeb	

ETASJER						
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H-5	1	113	0	113	0	0
H-4	3	177	0	177	0	0
H-3	3	177	0	177	0	0
H-2	3	177	0	177	0	0
H-1	2	77	68	145	0	0
K-1	0	0	165	165	0	0
sum	12	721	233	954	0	0

BRUKSENHETER									
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030114622 MARIDALSVEIEN 4 A	H-2-1	45	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 A	H-2-2	47	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 A	H-3-1	45	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 A	H-3-2	47	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 A	H-4-1	45	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 A	H-4-2	47	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 B	H-1-1	29	1	1	1	Bolig	Kjøkken	208/396/0/3	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 B	H-2-1	59	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 B	H-3-1	59	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 B	H-4-1	59	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 B	H-5-1	59	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 D	H-1-1	36	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/396/0/2	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1882	01.01.1882
Ferdigattest	27.11.1998	27.11.1998
Ferdigattest	06.06.2000	06.06.2000

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	92/100908
Kommunal kode 5	04V 002
Kommunal kode 5	02V 002
Journalnummer	88/100647
Journalnummer	199500864
Journalnummer	199704450
Journalnummer	00/1882
Kulturminne	03010207039
Kommunal kode 5	03V 005

BYGNINGSKOMMENTARER			
TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	FORBYGNING		01.01.0001
Matrikkelenhet generell	BRUKSENDR.FRA KLUBBLOKALE TIL RESTAURANT. F.27.11.98	199500864	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	BRUKSENDR.2 BUTIKKLOKALER TIL 2 LELIG. F.06.06.2000	199704450	01.01.0001

SEFRAK	
SEFRAKMINNE er registrert på bygningen.	Vis egenskaper

BYGG												LINKER	
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	PLANWEB	GULLISTE
Bygning	80477961	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig	7	5	596	0	596	24.04.2009	N:6643762 Ø:597891	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
L-1	1	72	0	72	0	0
H-3	2	131	0	131	0	0
H-2	2	131	0	131	0	0
H-1	2	131	0	131	0	0
K-1	0	131	0	131	0	0
sum	7	596	0	596	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030114622 MARIDALSVEIEN 4 C	L-1-1	72	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 C	H-1-1	63	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 C	H-1-2	56	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 C	H-2-1	63	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 C	H-2-2	56	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 C	H-3-1	63	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009
030114622 MARIDALSVEIEN 4 C	H-3-2	56	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/396/0/0	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.0001	29.01.2006

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	0101/00
Kommunal kode 5	02V 003
Kommunal kode 5	03V 004
Journalnummer	88/3045

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	BAKBYGN.		01.01.0001
Matrikkelenhet generell	hovedsak ikke i arkiv		01.01.0001
Matrikkelenhet generell	rehablitering - utb. loft	880103045	01.01.0001

Oslo

S-3785

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Rostedsgt. 1 m.fl., som reguleres til byggeområde for bolig, fellesområde (opphold,lek) og byfornyelse (bolig og fellesområde)

Vedtaksdato: 03.05.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199605997
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 2363496

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ROSTEDS GATE 1 MFL. «ROSTED NORD KVARTALET».

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket med tegning nr.: IIP97041, datert 10.07.1997 og revidert 05.02.1999.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger, forretning/kontor.
- Byggeområde for boliger, forretning/kontor og fornyelsesområde.
- Fellesområde (lek, gårdsplass)
- Fellesområde (lek, gårdsplass) / fornyelsesområde.

§ 3. Byggeområde for boliger, forretning/kontor**:**

Bruk.
Eiendommene reguleres til boliger med unntak av 1.etasje mot gate i Maridalsveien 4 som reguleres til forretning/kontor.
Øvrige lokaler i 1.etasje mot Rosteds gate og Maridalsveien kan benyttes både til bolig og forretning/kontorvirksomhet.
Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet og at den er av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje:
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde, og mønehøyde.
Byggelinje skal følge formålsgrense.

Balkonger.
Fra 2.etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensyn til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maks. 1, 2 m utover de på planen viste grenser for bebyggelse (formålsgrense). Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde. Det skal tilstrebes lette, åpne konstruksjoner.

Ny bebyggelse.
På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet gjelder følgende:
Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket.

Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

Leilighetstyper.
Ved ombygging eller nybygg gjelder følgende:
1-roms leiligheter tillates ikke. Antall 2-roms leiligheter skal ikke overstige 35 % av leilighetsmassen innenfor hver enkelt eiendom.

§ 4. Byggeområde for boliger, forretning/kontor og fornyelsesområde.

Bruk.
Eiendommene reguleres til boliger med unntak av 1.etasje mot gate i Rosteds gate 1 og Maridalsveien 2 som reguleres til forretning/kontor.
Øvrige lokaler i 1. etasje mot Rosteds gate og Maridalsveien kan benyttes både til bolig og forretning/kontorvirksomhet.
Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet og at den er av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Fornyelse.
Bebyggelse regulert til byggeområde i kombinasjon med fornyelse skal utbedres eller rives og nybygges. Nybygging kan tillates der dette kan begrunnes ut fra tekniske/økonomiske hensyn.
Tiltaket skal forelegges Oslo kommune ved Bolig- og eiendomsetaten.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje :
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.

Byggelinje skal følge formålsgrense.

Balkonger.
Fra 2.etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensyn til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maks. 1, 2 m utover de på planen viste grenser for bebyggelse (formålsgrense). Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesareal.

Ny bebyggelse.
På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet, gjelder følgende:
Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

Leilighetstyper.
Ved ombygging eller nybygg gjelder følgende:
1-roms leiligheter tillates ikke. Antall 2-roms leiligheter skal ikke overstige 35 % av leilighetsmassen innenfor hver enkelt eiendom.

§ 5. Fellesområde (lek, gårdsrom):
Område som er regulert til fellesområde skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Det skal innsendes detaljert utomhusplan sammen med søknad om byggetillatelse som viser eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon og opparbeiding av areal for lek og opphold.
Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet, og skal knyttes sammen slik at alle beboere i kvartalet har adkomst. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.
Bruken og bruksretten skal sikres gjennom tinglyst erklæring på eiendommene.
Planer for opparbeidelse og drift og vedlikehold skal forelegges Oslo kommune ved Bolig og eiendomsetaten.

§ 6. Fellesområde (lek, gårdsrom) og fornyelse:
Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom.
Det skal innsendes detaljert utomhusplan sammen med søknad om byggetillatelse som viser eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon og opparbeiding av areal for lek og opphold.
Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet, og skal knyttes sammen slik at alle beboere i kvartalet har adkomst. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.
Bruken og bruksretten skal sikres gjennom tinglyst erklæring på eiendommene.
Planer for opparbeidelse og drift og vedlikehold skal forelegges Oslo kommune ved Bolig og eiendomsetaten.

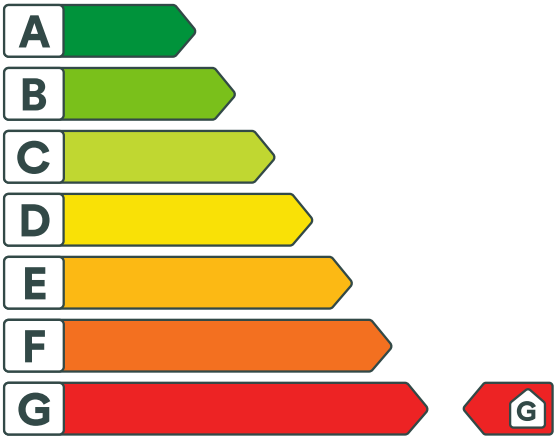
§ 7. Støyisolering/luftinntak
Dersom ikke annet er bestemt gjennom forskrifter, vedtekter eller retningslinjer, skal bebyggelsen ved nybygging eller hovedombygging sikres med hensyn til trafikkstøy, vibrasjoner og luftforhold etter følgende anbefalte grenser:
Støyskjerming skal sikres i henhold til de anbefalte grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, «Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven» .
Som grense for vibrasjoner benyttes veiet vibrasjonshastighet 0.4 mm/s tilsvarende grense for klasse "C" i forslag til Norsk Standard NS 8176.
Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16 : "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - anbefalte grenseverdier ".

enova

Energiattest



Adresse **Maridalsveien 4B, 0178 OSLO**	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256449**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80477953**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **396**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1882**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **310,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **310,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 082 kWh**

Maridalsveien 4B, 0178 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Maridalsveien 4B, 0178 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Maridalsveien 4B - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	2 min 0.1 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.6 km
Stortinget T-bane, buss, flybuss, trikk	12 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	6 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skole	8 min

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

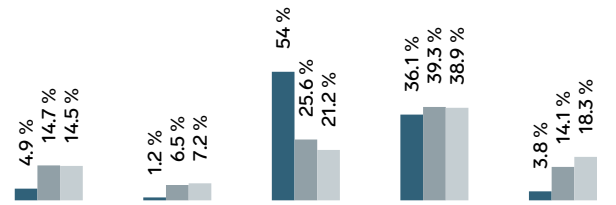
Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	3 min 0.2 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Fredensborg	1 min
Joker Møllergata Søndagsåpent	4 min 0.3 km

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. Gående
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

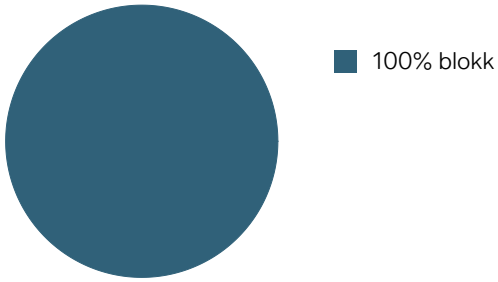
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetssal Aktivitetshall	3 min 0.3 km
Møllergata skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
SiO Athletica Vulkan	6 min
Torggata Bad Tr.senter	7 min

Boligmasse



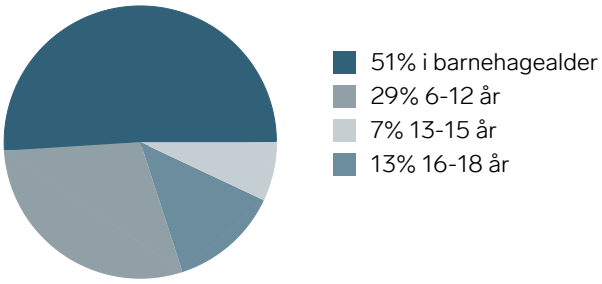
«Bor man på Fredensborg har man kort vei til alt(!), godt miljø, bor supersentralt, har fine områder å spasere rundt omkring i og en finfin nærhet til Akerselva.»

Sitat fra en lokalkjent

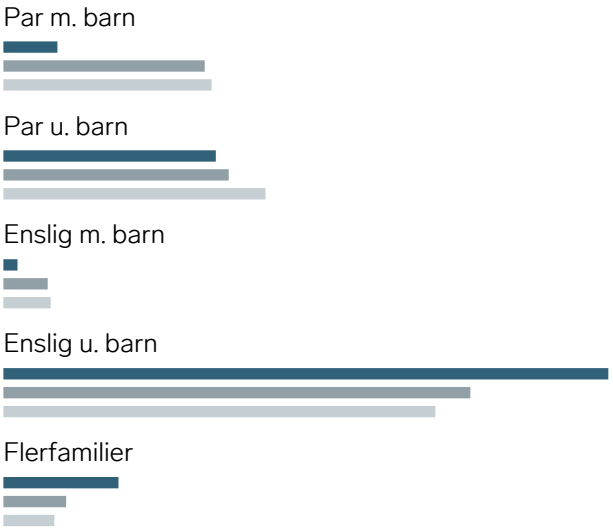
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	9 min
Vitusapotek Vulkan	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	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