Maridalsveien 160B

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 230 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Studenter**

Offentlig transport

Arendalsgata Linje FB1, 20, 37, 54	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	5 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

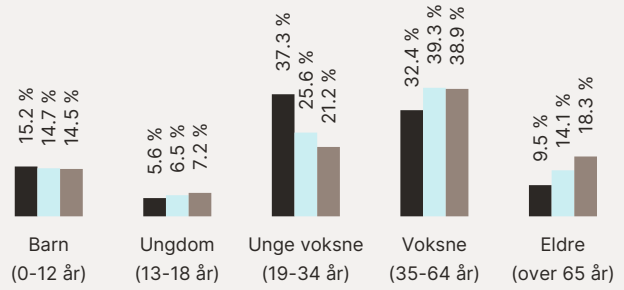
Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år) 33 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (0-5 år) 38 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bjølsen Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Joker Sagene Søndagsåpent	2 min 0.1 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

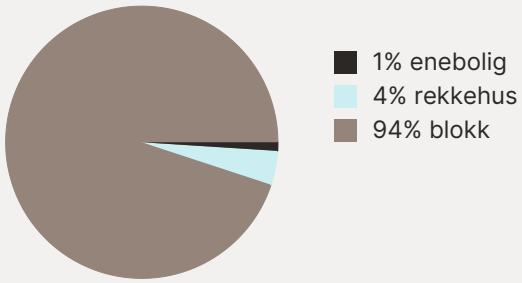
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Bjølsenparken basketbane Ballspill	4 min 0.3 km
SATS Sagene	4 min
Myrens Sportssenter	8 min

Boligmasse



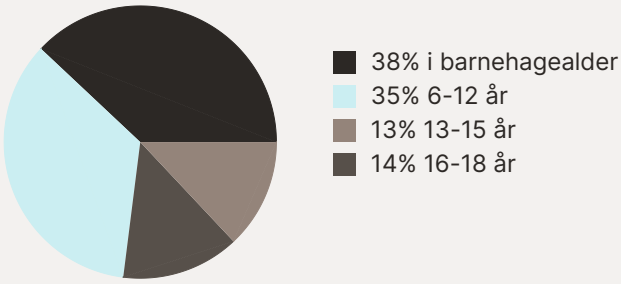
«Jeg liker Sagene fordi det er et rolig område med gode muligheter for spisesteder, parker, treningsmuligheter og en fantastisk butikk med varer fra hele verden!»

Sitat fra en lokalkjent

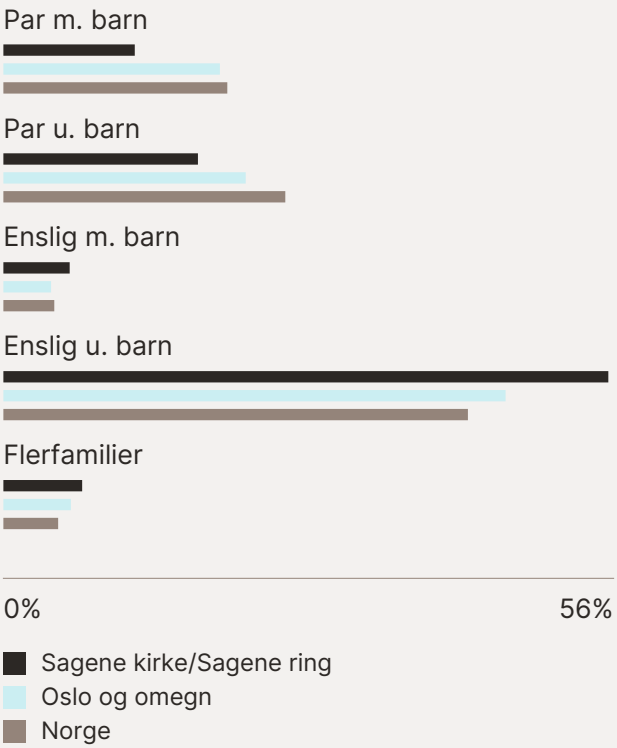
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	12 min
Apotek 1 Sagene	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

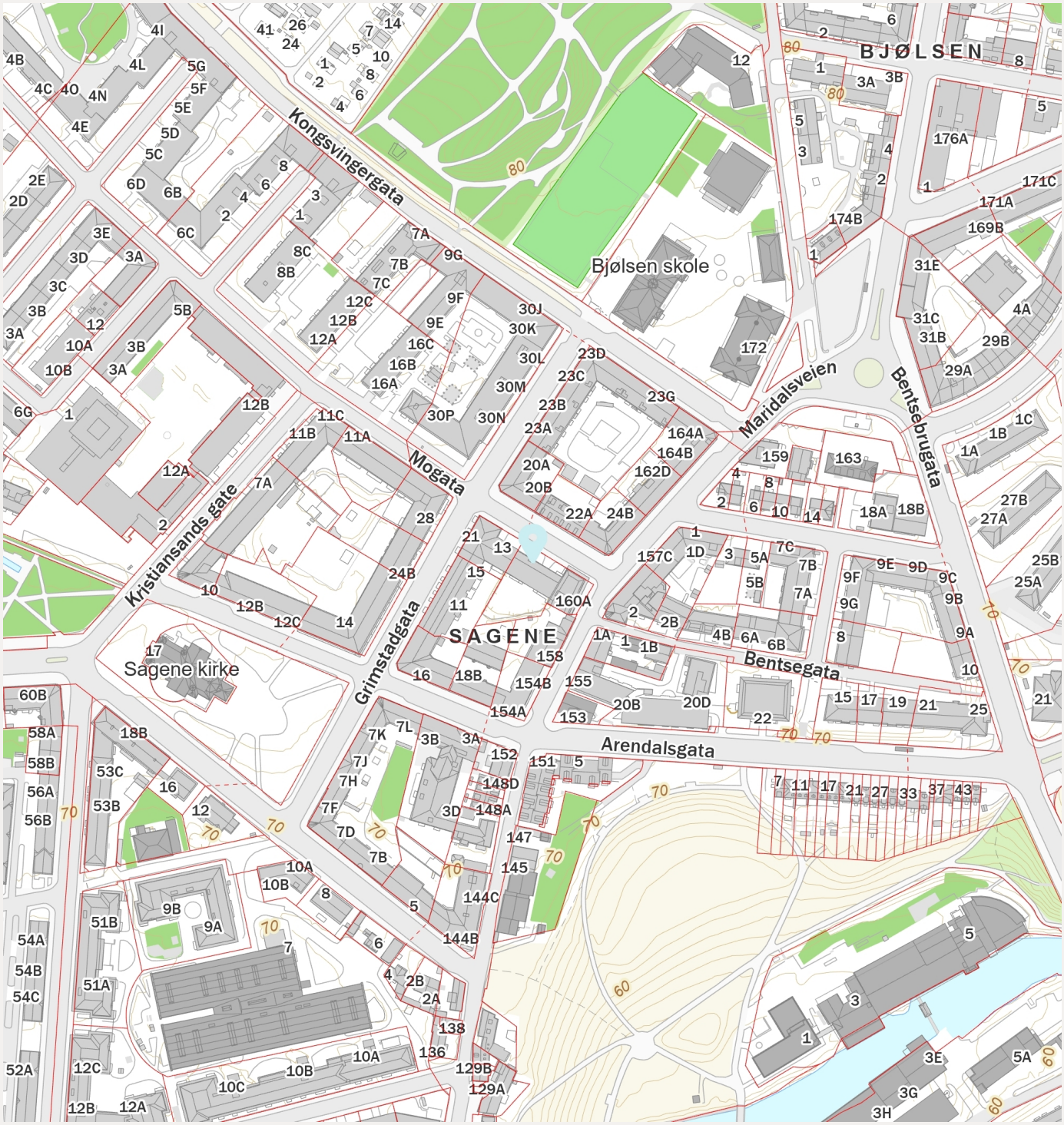


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	9%	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

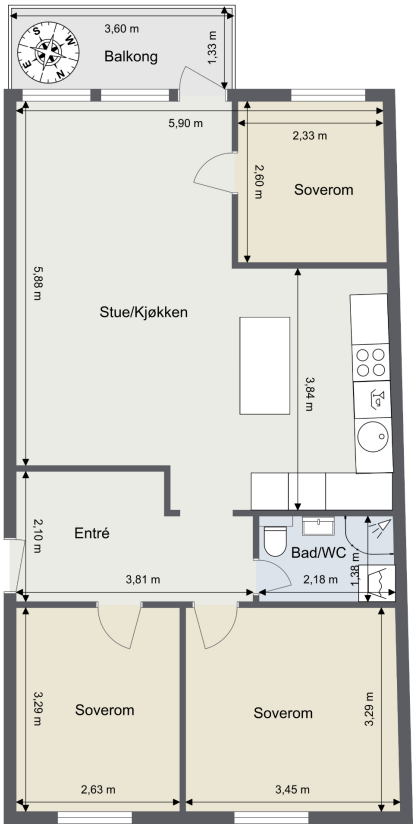
Tilstandsrapport

Maridalsveien 160 B, 0461 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 162, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 24.07.2026 **Rapportdato:** 03.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3090 **Eiendomsverdi ref nr:** EL1743

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Sagene i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 1975.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.
Pultak, tekket med papp/membran.
Heis.
Felles vaskeri i kjeller.

Leilighet beliggende i 2. etasje med bruksareal internt på 70 m2.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré, bad, stue/kjøkken, 3 soverom og balkong.
Bod i kjeller og på loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.
Sydvestvendt balkong på 5 m2.
Rekkverk i stål med høyde på 102 cm.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servant og blandebatteri.
- Dusjkabinett.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Kompaktlaminat benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Glassplate på vegg over kokesone.
- Kjøkkenøy med oppbevaring og sitteplasser.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og metall.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.
Elanlegg med skrusikringer.
Varmekabler i gulv på bad og kjøkken.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

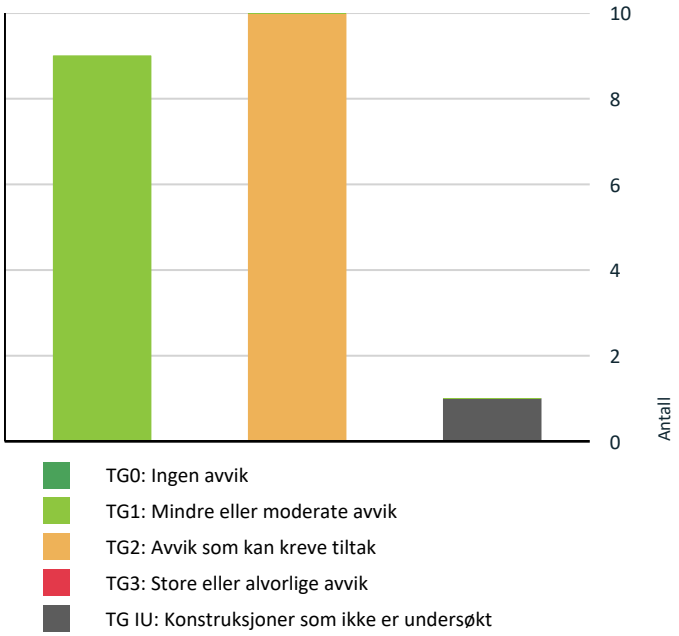
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong på 5 m2.
Rekkverk i stål med høyde på 102 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Parkett og fliser.
Bruksmerker og riper, hull etter normal bruk er påregnelig.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

Vurdering av avvik:
• Noe sår på karmer og dørblader er observert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servant og blandebatteri.
- Dusjkabinett.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate i himling.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk i flis under toalett.
• Det er påvist åpne skruehull i vegger etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak
• Skruehull må forsegles.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast og ukjent membran.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Funksjonskravet er tilfredsstillende og det er ikke behov for strakstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Drensåpning for innebygget sisterne må etableres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har ingen konstruksjoner som direkte belastes med vann. - Hulltaking er ikke foretatt.
Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Kompaktlaminat benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Glassplate på vegg over kokesone.
- Kjøkkenøy med oppbevaring og sitteplasser.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over kokesone.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og metall.

Vurdering av avvik:
• Seksjonens innvendig vannrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Seksjonens innvendig avløpsrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.
NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg med skrusikringer.
Varmekabler i gulv på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det elektriske anlegget er av eldre dato, samt det er foretatt endringer etter installasjon som ikke er dokumentert.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det elektriske anlegget er av eldre dato, samt det er foretatt endringer etter installasjon som ikke er dokumentert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

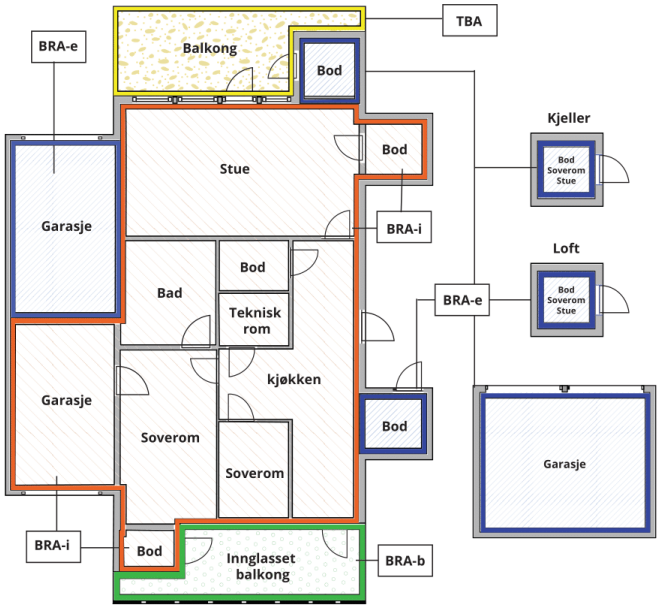
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70			70	5
Kjeller		2		2	
Loft		3		3	
SUM	**70**	**5**			**5**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 252 cm.
Bad, 249 cm.
Bod i kjeller, 248 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Leietaker	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	162		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Maridalsveien 160 B

Hjemmelshaver
Røhrt Herman Eugen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Sagene i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1.236 m2.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Sameie:
Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.07.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	22.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.07.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

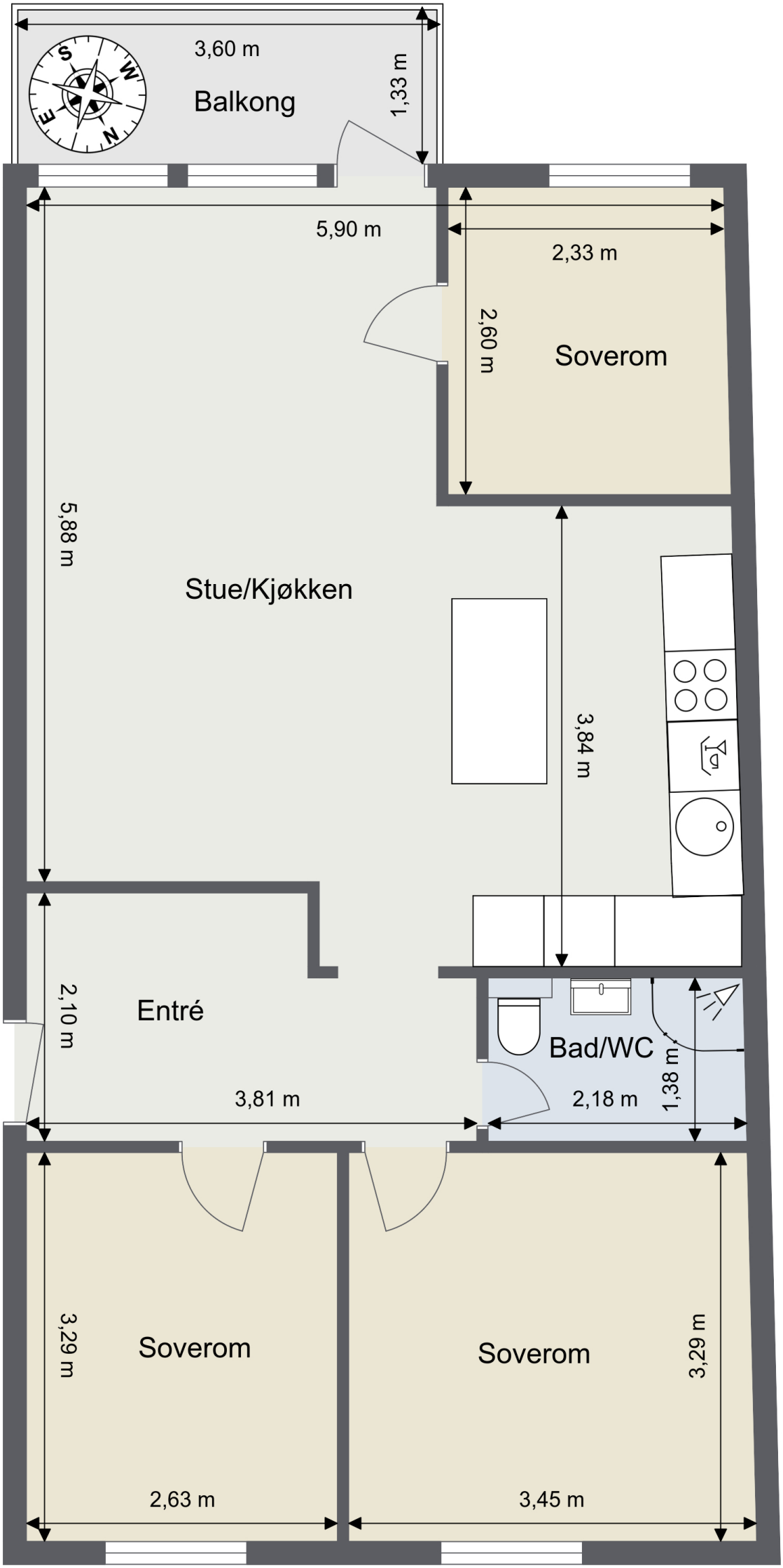
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.


3,60 m
Balkong
1,33 m
5,90 m
2,33 m
2,60 m
Soverom
5,88 m
Stue/Kjøkken
3,84 m
2,10 m
Entré
3,81 m
Bad/WC
2,18 m
1,38 m
3,29 m
Soverom
2,63 m
Soverom
3,45 m
3,29 m

Egenerklæring

Maridalsveien 160 B, 0461 OSLO

28 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Maridalsveien 160 B	Maridalsveien 160 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

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.

Flyttet fra boligen i 2015, har vært leid ut etter dette.

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 selger

Selger

Røhrt, Herman Eugen

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedret balkonger i regi av sameiet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

sjekk med styret

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

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
HERMAN EUGEN RØHRT	**2026-06-28**

Identification

HERMAN EUGEN RØHRT

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

Schala & Partners Avd Sagene AS
Maridalsveien 160 A
0461OSLO

Deres ref.: 19260210
Vår ref.: 373-Seksjon-05/9848
Dato: 29.06.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Maridalsveien 160.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Maridalsveien 160**
Organisasjonsnummer:	985024812
Gårds- og bruksnummer:	221 / 162
Seksjons-/andelsnummer:	05
Adresse:	Maridalsveien 160, 0461 OSLO
Eier/medeier:	Røhrt, Herman

FELLESKOSTNADER

Renhold	35.00
Kabel-TV/Internett	369.00
Felleskostnader	3 219.30
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 3 623.30**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 5 284**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 33 686

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

SAMEIET MARIDALSVEIEN 160 HAR INGEN LÅN PER 29.06.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet.
Utleie:	Sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet.
Forsikring:	If Skadeforsikring NUF Polisenummer SP423899.8.1
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Ledige P-plasser tilbys etter ansiennitetsprinsippet som anvendt ved utleie. P-plassene kan kun benyttes av beboere og næringsdrivende i Sameiet Maridalsveien 160. Utleie til personer eller næring utenfor Sameiet tillates ikke. Det ble vedtatt at man ønsker å utrede salg internt i sameiet. Kontakt styret for oppdateringer.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV og Internett med Get. Har du spørsmål så kontakt Get kundetjeneste på 21900730 eller Styremail@get.no.
Oppvarming:	Sameiet får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei

Vedlikeholdshistorikk:	2016 Skiftet hovedtavle strøm 2020 utbedring utvendig ak
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Postkasseskilt kan bestilles ved å kontakte styret. Endring av navn på ringeklokketablå kan bestille ved å ta kontakt med styret
Hjemmeside:	Nei

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 29.06.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Stein Joakim Thommesen
Epost:	maridalsveien160@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**
6. Eierskifte	**Gjennomføres i forretningsførers system**
7. Felleskostnader	**Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)**
8. Eierskiftegebyr	**Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig**
9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10.Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET MARIDALSVEIEN 160

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

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

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

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 160

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 29.04.2026
Tidspunkt: 17:00
Sted: Westeron AS, andre etasje i Maridalsveien 160A

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025
Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen blir ettersendt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026
Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 72 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Stein Joakim Thommesen	På valg: 2027
Styremedlem	Stein Oscar Westerheim	På valg: 2026
Styremedlem	Egil Holmstad	På valg: 2026
Varamedlem	Vilde Johansen	På valg: 2026

Kandidater til styreverv fremmes i møtet.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Inndeling i boenheter

Forslagsstiller: Oscar Hellenes, Snr 10-11

Årsmøtet bes ta stilling til ett av følgende alternativer:

Forslag til vedtak:

Alternativ 1:
Seksjonene tillates ombygget og inndelt i inntil tre boenheter, i hovedsak i tråd med fremlagte tegninger .

Alternativ 2:
Seksjonene tillates ombygget og inndelt i inntil to boenheter, i hovedsak i tråd med fremlagte tegninger.

For alternativ 1 og 2: Det tillates mindre avvik fra tegningene dersom dette er nødvendig som følge av tekniske forhold, skjulte konstruksjoner eller hensiktsmessige planløsninger.

7.2. Bygningstekniske arbeider og inngrep

Forslagsstiller: Oscar Hellenes, Snr 10-11

Forslag til vedtak:

Årsmøtet samtykker til at eier av seksjonene kan gjennomføre nødvendige arbeider, herunder:

- Inngrep i etasjeskillere, brannskiller, tilstøtende fellesarealer (omsluttende vegger og etasjeskiller regner som fellesareal) og bærende konstruksjoner (der dette er prosjektert og godkjent)
- Fremføring av tekniske installasjoner, inkludert strøm, vann og ventilasjon
- Tilpasninger i fellesareal der dette er nødvendig for gjennomføring

Forutsetninger:

- Alle arbeider skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK)
- Brannsikkerhet og lydforhold skal minimum opprettholdes på dagens nivå, eller forbedres
- Eventuelle skader på fellesareal skal utbedres for tiltakshavers regning
- Sameiet skal holdes skadesløst for alle kostnader knyttet til tiltaket

7.3. Bodareal

Forslagsstiller: Oscar Hellenes, Snr 10-11

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at seksjonene kan leie inntil 10 m² bodareal fra sameiet, enten som:

- ett samlet areal, eller
- to separate boder á ca. 5 m²

Arealet skal kunne deles i to funksjonelle boder med egen adkomst. Eller en bod a 5 kvm og to boder a 2.5 kvm dersom det godkjennes 3 boenheter.

Leieforholdet reguleres i egen avtale med styret.

7.4. Balkonger tilknyttet seksjon nr. 10 og 11

Forslagsstiller: Oscar Hellenes, Snr 10-11

Forslag til vedtak:
Årsmøtet bes ta stilling til ett av følgende alternativer:

Alternativ 1:

Det tillates etablert innglassede balkonger i henhold til fremlagte tegninger .

Tiltaket gjennomføres for eiers regning og risiko.

Alternativt kan det etableres balkonger tilsvarende utforming i etasje over (3. etasje).

Alternativ 2:

Det tillates ikke innglassede balkonger.

Det kan kun etableres balkonger med tilsvarende utforming som i etasje over (3. etasje).

Annet:

- Tiltakshaver dekker alle kostnader, inkludert prosjektering, søknader og gjennomføring
- Styret gis fullmakt til å godkjenne detaljerte løsninger innenfor rammen av vedtaket, dersom det er nødvendig.
- Arbeidene skal gjennomføres på en måte som i minst mulig grad er til sjenanse for øvrige seksjonseiere

7.5. Bruksendring og ombygging av seksjon nr. 10 og 11 (2. etasje)

Forslagsstiller: Oscar Hellenes, Snr 10-11

Forslag til vedtak:
Forslag til hovedvedtak:
Årsmøtet gir samtykke til at seksjon nr. 10 og 11 i 2. etasje kan bruksendres fra næring (kontor) til boligformål.
Bruksendringen forutsetter nødvendige offentlige tillatelser og gjennomføring i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Reseksjonering for å endre formål fra næring til bolig, samt å endre seksjonsgrensene tillates, samt eventuelle nødvendige vedtektsendringer (f.eks. antall seksjoner seksjonering/bruksenheter). Om det godkjennes 2 eller 3 boenheter, må godkjennes i separat sak.

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT

2025

Sameiet Maridalsveien 160



Org. 985024812

1. Innledning
Årsrapport gir en samlet oversikt over virksomheten i Sameiet Maridalsveien 160 for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet
Navn: Sameiet Maridalsveien 160
Organisasjonsnummer: 985024812

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer: 221 / 162

Fakturaadresse
E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Sameiet Maridalsveien 160
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Stein Joakim Thommesen
Styremedlem	Stein Oscar Westerheim
Styremedlem	Egil Holmstad

Varamedlem Vilde Johansen

4. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Sebastian Westlund.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er BDO AS .

5. Forsikringer
Gården er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP423899.8.1.

6. Styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

- Utbedret tak som følge av vannlekkasje
- Fortsatt arbeid med verandarelaterte mangler/skader og oppfølging med uavhengig konsulent – «Verandajobben» er ikke fagmessig utført og sameiet ligger i tvist med forsikringselskapet vedr dekning av følgeskade av ufagmessig arbeid.
- Fremforhandlet ny internett/TV-avtale
- Etablert elbil-ladeanlegg

7. Regnskap 2025
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

8. Avslutning
Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Sameiet Maridalsveien 160

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato.
  Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Sameiet Maridalsveien 160

2025

Årsregnskap for Sameiet Maridalsveien 160

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 442 663	1 440 595	1 475 960	1 492 656
Andre inntekter		16 352	44 099	9 732	10 032
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 459 016**	**1 484 694**	**1 485 691**	**1 502 689**
Lønn og personalkostnader	2	68 460	68 460	68 460	68 460
Vaktmestertjeneste		163 558	173 609	167 500	174 700
Renhold		54 731	54 585	56 800	56 400
Kabel-TV/Bredbånd		176 854	165 139	171 500	179 300
Kommunale avgifter		419 165	383 994	436 500	450 700
Strøm og nettleie		81 330	62 198	75 400	87 900
Andre driftskostnader	3	5 068	9 542	14 800	4 500
Reparasjon og vedlikehold	3	157 432	1 045 543	176 500	150 000
Eksterne tjenester	3	84 667	79 883	76 800	89 700
Serviceavtaler	3	9 125	20 460	16 400	11 500
Forsikringer		137 077	127 010	116 494	147 100
Andre kostnader	3	22 855	14 875	20 000	21 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 380 322**	**2 205 299**	**1 397 154**	**1 441 910**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**78 694**	**-720 605**	**88 537**	**60 779**
DRIFTSRESULTAT:		**78 694**	**-720 605**	**88 537**	**60 779**
Finansinntekter		34 979	3 734	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**34 979**	**3 734**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**113 673**	**-716 870**	**88 537**	**60 779**
Resultat		**113 673**	**-716 870**	**88 537**	**60 779**
Overført annen egenkapital		**113 673**	**-716 870**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**113 673**	**-716 870**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Maridalsveien 160

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		140	105
Forskuddsbetalte kostnader		50 177	42 359
Sum fordringer		**50 317**	**42 464**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	928 799	824 785
SUM OMLØPSMIDLER		**979 116**	**867 249**
SUM EIENDELER		**979 116**	**867 249**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		937 272	823 599
Sum opptjent egenkapital		**937 272**	**823 599**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**937 272**	**823 599**
Leverandørgjeld		19 261	20 613
Annen kortsiktig gjeld		22 583	23 037
Sum kortsiktig gjeld		**41 844**	**43 650**
SUM GJELD		**41 844**	**43 650**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**979 116**	**867 249**

OSLO,
Sameiet Maridalsveien 160

Stein Joakim Thommesen	Stein Westerheim	Egil Holmstad
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 205 472
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	135 000
Fakturert renhold	13 440
Fakturert parkering/garasje	65 735
Andre driftsinntekter - Bodleie	23 016
Andre inntekter	16 353
Sum driftsinntekter	**1 459 016**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum lønnskostnader	**68 460**	**68 460**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom – diverse utlegg	5 068
Sum andre driftskostnader	**5 068**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning - KB Blikk AS	28 305
Gravearbeider - Torshov Elektro AS	73 222
Reprogrammering av system - DSI SYSTEMER AS	3 925
Reparasjon av port - Industri Og Sveiseservice Lazarevic	3 874
Utskifting av branndetektorer - Evensen Vaktmesterservice AS	10 744
Oppdrag ifbm heisstans og programmering av heisalarm - Heiskompaniet AS	16 744
Motering EBS Uni-T Gul (Multi) - Ebs Digital AS	20 618
Sum reparasjon og vedlikehold	**157 432**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	17 411
Andre konsulenthonorarer	10 532
Forretningsførsel og regnskap	44 200
Tredjepartsopplysninger	8 712
Annen fremmed tjeneste	3 812
Sum eksterne tjenester	**84 667**

Serviceavtaler

	2025
Heis serviceavtale - Heiskompaniet AS	9 125
Sum serviceavtaler	**9 125**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	7 803
Kontingent	3 200
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	3 466
Utlegg: Mat til styremøte 2025	813
Utlegg: Gavekort vinmonopolet etter snømåking	1 000
Annen kostnad	948
Sum andre kostnader	**22 855**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	201 315
Konto DNB 1520.14.28154	727 474
Skattetrekkskonto	10
Saldo per 31.12.	**928 799**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 10.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0.

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	823 599
Årsresultat	113 673
Saldo 31.12	**937 272**

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Maridalsveien 160 org.nr. 985024812

Møtedato:	onsdag, 29. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Westeron AS, andre etasje i Maridalsveien 160A
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Roy Røisland v/ECIT Norian AS foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian AS foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Siri Okkenhaug foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
15 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 17 stemmer
Vedtak: Godkjent
I tillegg var Oscar Hellenes tilstede, kommende eier av seksjon 10-11.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent. Det ble ytret ønske om å behandle sak 7.5 først blant innmeldte saker.

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.
*Spørsmål knyttet til reparasjon for utbedring av følgeskader fra forsikringssak ifm vannlekkasje. Dette igangsettes i disse dager.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent
Kommentarer på kostnader knyttet til gavekort og styremat notert i årsregnskapet 2025.

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Document ID: d21fa230-704a-462e-90ec-d505f27bbbfa

Vedtak: Tatt til orientering

---

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 72 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Stein Joakim Thommesen	På valg: 2027
Styremedlem	Stein Oscar Westerheim	På valg: 2026
Styremedlem	Egil Holmstad	På valg: 2026
Varamedlem	Vilde Johansen	På valg: 2026

Valg:
Stein Oscar stiller til gjenvalg for 2 nye år.
Egil stiller ikke til gjenvalg.
Marlene Therkelsen stiller som styremedlem for 1 år.

Siri Okkenhaug stiller som varamedlem for 1 år.

Godkjent.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Stein Joakim Thommesen	På valg: 2027
Styremedlem:	Stein Oscar Westerheim	På valg: 2028
Styremedlem:	Marlene Therkelsen	På valg: 2027
Varamedlem:	Siri Okkenhaug	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Document ID: d21fa230-704a-462e-90ec-d505f27bbbfa

7. Innkomne saker

7.1 Inndeling i boenheter

Forslagsstiller: Oscar Hellenes, Snr 10-11

Årsmøtet bes ta stilling til ett av følgende alternativer:

Forslag til vedtak:
- Alternativ 1:
  Seksjonene 10 og 11 tillates ombygget og inndelt i totalt tre boenheter, i hovedsak i tråd med fremlagte tegninger. Eventuelle nødvendige vedtektsendringer (f.eks. antall seksjoner seksjonering/bruksenheter) må gjennomføres for å ivareta denne endringen.
- Alternativ 2:
  Seksjonene 10 og 11 tillates ombygget og inndelt i totalt to boenheter, i hovedsak i tråd med fremlagte tegninger.

For alternativ 1 og 2: Det tillates mindre avvik fra tegningene dersom dette er nødvendig som følge av tekniske forhold, skjulte konstruksjoner eller hensiktsmessige planløsninger.

Vedtak:
Alternativ 2 ble godkjent med 12 stemmer for.

7.2. Bygningstekniske arbeider og inngrep

Forslagsstiller: Oscar Hellenes, Snr 10-11

Forslag til vedtak:
Årsmøtet samtykker til at eier av seksjonene 10 og 11 kan gjennomføre nødvendige arbeider, herunder:
- Inngrep i etasjeskillere, brannskiller, tilstøtende fellesarealer (omsluttende vegger og etasjeskiller regner som fellesareal) og bærende konstruksjoner (der dette er prosjektert og godkjent)
- Fremføring av tekniske installasjoner, inkludert strøm, vann og ventilasjon
- Tilpasninger i fellesareal der dette er nødvendig for gjennomføring

Forutsetninger:
- Alle arbeider skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK)
- Brannsikkerhet og lydforhold skal minimum opprettholdes på dagens nivå, eller forbedres
- Eventuelle skader på fellesareal skal utbedres for tiltakshavers regning
- Sameiet skal holdes skadesløst for alle kostnader knyttet til tiltaket
- Prosjektert underlag skal sendes inn til styret for gjennomgang og godkjenning. Mindre revisjonsendringer omfattes ikke av dette kravet. Dette omfatter fellesareal og felles installasjoner.

Document ID: d21fa230-704a-462e-90ec-d505f27bbbfa

- Inngrep i etasjeskillere etc. må ikke berøre tilstøtende seksjoner eller seksjoner under i 1. etasje (Innspill fra Stein Westerheim)

Vedtak: 15 stemmer for, godkjent.

7.3. Bodareal

Forslagsstiller: Oscar Hellenes, Snr 10-11

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at seksjonene 10 og 11 kan leie inntil 10 m² bodareal fra sameiet, enten som:
- ett samlet areal, eller
- to separate boder á ca. 5 m² hver

Arealet skal kunne deles i to funksjonelle boder med egen adkomst.
Leieforholdet reguleres i egen avtale med styret.
Kostnader knyttet til opprettelse av bodene dekkes av tiltakshaver.

Vedtak:
15 stemmer for, godkjent.

7.4. Balkonger tilknyttet seksjon nr. 10 og 11

Forslagsstiller: Oscar Hellenes, Snr 10-11

Forslag til vedtak:
Årsmøtet bes ta stilling til ett av følgende alternativer:

Alternativ 1:
Det tillates etablert innglassede balkonger i henhold til fremlagte tegninger .
Tiltaket gjennomføres for eiers regning og risiko.
Alternativt kan det etableres balkonger tilsvarende utforming i etasje over (3. etasje).

Alternativ 2:
Det tillates ikke innglassede balkonger.
Det kan kun etableres balkonger med tilsvarende utforming som i etasje over (3. etasje).

Annet:
- Tiltakshaver dekker alle kostnader, inkludert prosjektering, søknader og gjennomføring
- Styret gis fullmakt til å godkjenne detaljerte løsninger innenfor rammen av vedtaket, dersom det er nødvendig.
- Arbeidene skal gjennomføres på en måte som i minst mulig grad er til sjenanse for øvrige seksjonseiere

Document ID: d21fa230-704a-462e-90ec-d505f27bbbfa

Vedtak:
16 stemmer for, godkjent.

7.5. Bruksendring og ombygging av seksjon nr. 10 og 11 (2. etasje) (Ble behandlet først)

Forslagsstiller: Oscar Hellenes, Snr 10-11

Forslag til vedtak:
Forslag til hovedvedtak:
Årsmøtet gir samtykke til at seksjon nr. 10 og 11 i 2. etasje kan bruksendres fra næring (kontor) til boligformål.
Bruksendringen forutsetter nødvendige offentlige tillatelser og gjennomføring i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Reseksjonering for å endre formål fra næring til bolig, samt å endre seksjonsgrensene internt mellom seksjon 10 og 11 tillates. Om det godkjennes totalt 2 eller 3 boenheter, må godkjennes i separat sak (7.1). En seksjon skal ikke ha mer enn en boenhet.

Vedtak:
13 stemmer for. Forslag ble godkjent.

Møtet ble avsluttet klokken 20:10. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Roy Røisland	Navn: Siri Okkenhaug

Document ID: d21fa230-704a-462e-90ec-d505f27bbbfa

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: d21fa230-704a-462e-90ec-d505f27bbbfa

Husordensregler
for
SAMEIET Maridalsveien 160a

§ 1. Formål
Disse Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. De skal bidra til at gjensidig hensyn blir ivaretatt blant beboerne, at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, og at sameiets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

§ 2. Virkeområde
Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og forplikter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel.

Fellesbetegnelsen beboere benyttes i dette regelverket. Hver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

§3. Generelt
Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Sameiets gjeldende vedtekter og i disse husordensreglene. Seksjonseierne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller hybel.

Enhver som hører inn under disse husordensreglenes virkeområde, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører andre beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte. Seksjonseierne/brukerne er innforstått med at brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet (jf. vedtektene §3 .3).

§4. Renhold, orden og vedlikehold
Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter. Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

§ 4.1 Leiligheten
Beboerne plikter å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon.

Lufteventiler i leiligheten er tilknyttet felles lufteanlegg og må ikke under noen omstendighet brukes som avtrekk for kjøkkenvifter e.l. Beboerne plikter å rengjøre ventilene for støv og skitt med jevne mellomrom.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Seksjonseier skal i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2 Balkonger, uteareal og /hageareal
På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk.

Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter.

Kullgrill er ikke tillatt.

§ 4.3 Oppgang/trapperom, heis, og garasjer
Innvendige fellesarealer skal holdes frie for private gjenstander. Privat pynt i fellesarealene må gjordkjennes av styret.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdørene til gårdsrommet. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på port-telefon til seksjon skal den enkelte beboer kun slippe inn besøkende til egen bolig. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås.

Besøkende til andre eller fremmede skal ikke slippes inn sammen med beboer når denne låser opp.

Nøkler som mistes skal straks meldes til styret. Det oppfordres til å holde nøkkelknippe nøytralt slik at mistet nøkkelknippe ikke kan spores til Sameie.

§ 4.4 Renovasjon
Avfall skal sorteres i.h.t. regler fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune: matavfall i grønne poser, plast i blå poser, og restavfall i poser med andre farger. Disse legges med dobbel knute i containere. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer eller garasjeanlegg.

§ 4.5 Boder
Beboerne plikter å holde sine boder i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller ulempe for øvrige beboere, må ikke oppbevares i bodene.

Røyking, bruk av bar ild, sveising, lodding, bruk av gassapparat etc. er ikke tillatt i bodene og eller i andre fellesarealer innendørs.

Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på eget sykkelrom.

§ 4.6 Gårdsrom
Bilparkering tillates bare på bestemte biloppstillingsplasser. Søknad om parkerings- og eller garasjeplass sendes styret.

Brukerne av gårdsrom er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i gårdsrommet. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold sørge å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll eller nøkkel. Ved feil på porten skal vaktmester varsles umiddelbart.

All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.

Kjøretøy som er større enn oppmerkede parkeringsfelter, skal ikke parkeres i gårdsrommet.

Gjesteparkering er forbeholdt gjester. Det er ikke tillatt å stå parkert utover 48 timer.

Det er ikke tillatt å bruke gårdsrommet som lekeplass eller generelt oppholdssted.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander av noen art utenfor bilen i gårdsrommet.

§ 4.7 Grøntanlegg, gangveier, mv.
Uteareal skal brukes slik at skade ikke forvoldes på bygningselementer, plen, beplantning, og lignende.

§ 4.8 Parkering.
Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

Forbudet gjelder også inngangsområdene og ved inngang til garasjeanlegget (start fra fortauskant). Også her gjelder kun tillatelse av servicebiler for begrenset tid.

§ 4.9 Vaskekjeller
Vaskekjelleren skal rengjøres etter bruk. Dette inkluderer å rense lo-filteret i tørketrommel, tørke opp søl av vaskepuler o.l. Alle maskinene skal behandles med forsiktighet slik at man unngår unødvendig slitasje. Dersom feil oppstår skal styret eller vaktmester straks ha beskjed om dette.

Vaskelistene skal overholdes og det er kun tillatt å sette seg opp to ganger etter hverandre, dvs. maksimalt 4 timer i strekk per leilighet. Kun beboere har adgang til vaskeriet. Vaskekort kjøpes av den enkelte bruker. Det er viktig at disse leveres tilbake til vaktmester, eller styrets vaskeriansvarlige slik at de kan krediteres på nytt.

§ 4.10 Skilt til postkasser og porttelefon*)
Alle skal ha standardisert skilt på postkasser og tablå for porttelefon. Alle skilt utenom standard vil bli fjernet. For spesifikasjon av standardiserte skilt: Se stjernepunkt på siste side av disse husordensregelene.

§ 5 Dyrehold
Husdyr som sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 6 Støy
§ 6.1 Generelt
Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer med oppslag på tavlene i berørte oppganger, hvis det skal holdes arrangementer eller foretas aktivitet som kan medføre mer støy enn normalt.

Det skal være nattero fra kl. 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager frem til kl. 10:00. Nabovarsel skal henges opp. Dempet aktivitet er tillatt utover alminnelig nattero.

§ 6.2 Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong
Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 20:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, o.a. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette med tavleoppslag, ev. med personlig henvendelse ved større arbeider. Vedlikeholdsprosjekter som medfører høy grad av støy skal varsles styret i god tid før igangsettelse av arbeidet.

§ 7 Skade, feil, mangler eller mislighold
Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8 Dispensasjoner, ikrafttreden
Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler. Styret kan kun gi dispensasjon som ikke er til ulempe for andre beboere.

Husordensreglene ble vedtatt 23. mai 2016 og trer i kraft fra 23.mai 2016
De kan bare endres gjennom vedtak på Sameiermøtet.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET MARIDALSVEIEN 160

§ 1 SAMEIETS NAVN OG FORMÅL

[1] Sameiets navn er Sameiet Maridalsveien 160. Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 221, bnr. 162 i Oslo kommune. Tomten er eiet. Eierbrøkene er basert på bruksenhetenes areal eksklusive balkonger og tilleggsdeler. Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av oppdelingsbegjæring/seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

[2] Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen med tilliggende rettigheter samt å sikre en forsvarlig bruk, forvaltning og vedlikehold av sameiets eiendom.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

[2] Seksjonseierne kan pantsette, overdra og bruksoverlate sine seksjoner. Enhver overdragelse og utleie skal meldes til styret og/eller sameiets forretningsfører for registrering før overdragelse/utleie finner sted. Erverver og leietaker av seksjon skal gjøres kjent med sameiets gjeldende vedtekter og husordensregler og godta disse som bindende for seg. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

[3] Erverv av seksjon med sikte på erverv/utleie som ikke anses forenlig med sameiets formål anses som saklig grunn for styret til å nekte samtykke til overdragelse. Tilsvarende gjelder om utleie medfører opptak av flere brukere enn det bruksenheten er egnet for, hyppig utskifting av leietakere, til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det.

[4] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 22, 3. ledd.

[5] Ved overdragelse av seksjon påløper transportgebyr til forretningsfører.

[6] Parkeringsplassene i sameiet er forbeholdt sameiets seksjonseiere og beboere. P-plassene leies ut ved henvendelse til styret. Interessent blir registrert og tildeling skjer etter tidspunkt for registrering.

Sameiet disponerer 16 P-plasser hvorav 4 under tak.

Plassene tildeles etter følgende prioritet:

1. Boende seksjonseiere og eiende næringsdrivende (1 plass per seksjon).
2. Leietakere i sameiet kan leie ved ledig kapasitet.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdeler som boder, leid parkeringsplass, balkong/terrasse mv. i henhold til oppdelingsbegjæring/seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenhetene må bare benyttes etter sitt formål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

[3] Seksjonseierne/brukerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av tilleggsdeler som boder, innvendige overflater på balkong/terrasse, m.m.. Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

[5] Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter herunder vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt håndløper, glassplater og innvendige flater på balkong.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av inventar, installasjoner og utstyr, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører, og heller ikke utvendig vedlikehold av vinduer. Rydding av snø samt renhold av avløp på balkong påhviler også den enkelte seksjonseier.

[6] Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt for våtrom og våtroms-installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har herunder plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

[7] Den enkelte seksjonseier har også en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid innen alle fag hvor det kreves autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er tilstede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det installerte fellesanlegg er sameiets ansvar.

[8] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må skriftlig godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger. Oppsetting av markiser, utelamper og antenner mv. av ethvert slag er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjennelse.

[9] Endringer av en seksjon, som innebærer forandringer i bærende konstruksjoner eller endringer som krever søknad Plan og Bygningsetaten, skal meldes skriftlig til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer der fremgangsmåte og krav til denne prosessen er regulert.

[10] Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameiet ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[11] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker utlegg og tap sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Oppstår det følgeskader på grunn av mangler i en seksjon er denne seksjonseieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått utenfor sin seksjon. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av seksjonseieren.

[12] Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS) i egen seksjon. Dette gjelder både egne arbeider samt innleide fagfolk mv.

§ 4 FELLESUTGIFTER

[1] Fellesutgifter er kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[2] Dersom en seksjonseier iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge seksjonseieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Den enkelte seksjonseier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

[4] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven, regnet fra forfall.

[5] Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT

[1] De andre seksjonseiere har panterett i den enkelte seksjon etter reglene i eierseksjonsloven § 25. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel, jfr. eierseksjonslovens § 23, 4.ledd.

[2] Sameiet har ikke anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 6 ETTERSYN

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn,

installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 7 MISLIGHOLD

[1] Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For skriftlig advarsel, pålegg om salg og gjennomføring av salget, gjelder reglene i eierseksjonslovens § 26. Sameiet kan kreve at seksjonseieren dekker tap sameiet påføres ved misligholdet.

[2] Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. eierseksjonslovens § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 8 SAMEIERMØTE

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

[8] Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 9 OM SAMEIERMØTET

[1] Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Selv om en sak ikke er nevnt i innkallingen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære sameiermøtet skal:

a. Behandle styrets årsberetning
b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
c. Velge styremedlemmer.

[3] Sameiermøtet skal ledes av styreleder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

[1] I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt gjennomføres ny avstemming. Står det fremdeles likt så avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering som angitt i Eierseksjonslovens § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 15 % av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 11 INHABILITET

[1] Ingen kan i sameiermøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 12 SAMEIETS STYRE

[1] Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 til 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder. Ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13 STYRETS OPPGAVER M.V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av seksjonseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

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

[3] I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må seksjonseierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 15 EIERSEKSJONSLOVEN

[1] For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

Endring vedtatt på ordinær Sameiermøte 23. mai 2016.

Byggesakspakke

Maridalsveien 160 B - oppdrag 19260210

Seksjon 5 / 2. etasje / H0202

Oslo, gnr. 221 bnr. 162 - Sameiet Maridalsveien 160

1. Ferdigattest 05.05.1976 - boligblokk med forretninger og kontorer
197100398 / journalpost 2003094664 / file 5268438

2. Etasjeplaner - ark 8, tegning 35/347, blant annet 2. etasje
197100398 / journalpost 2003094664 / file 5268441

3. Approbasjon og tilleggsapprobasjon - historisk sak 71/2081
197100398 / journalpost 2003094664 / file 5268437

4. Korrespondanse - innsendte tegninger 23.01.1974
197100398 / journalpost 2003094664 / file 5268431, brev side 3

5. Ekspedisjonsdokumenter - tilleggsmelding approbert 29.01.1974
197100398 / journalpost 2003094664 / file 5268426, vedtak side 2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60
GH/TA

KOPI

Oslo, den 5.mai 1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Maridalsveien 160

Journalnr.
71/2081

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
3.5.76.

Bygningens art
Boligblokk med forretning og kontor

Byggherre
A/S Myrens Verksted, Bentzebrugt. 20, Oslo 4.

Byggemelder
Ark. Kjell J.Aastorp, Bogstadveien 11, Oslo 3.

Ansvarshavende
Siv.ing. Jan Fleischer, Etterstadsletta 3, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Forbehold:
som angitt i avgitt tinglyst erklæring.

For bygningssjefen

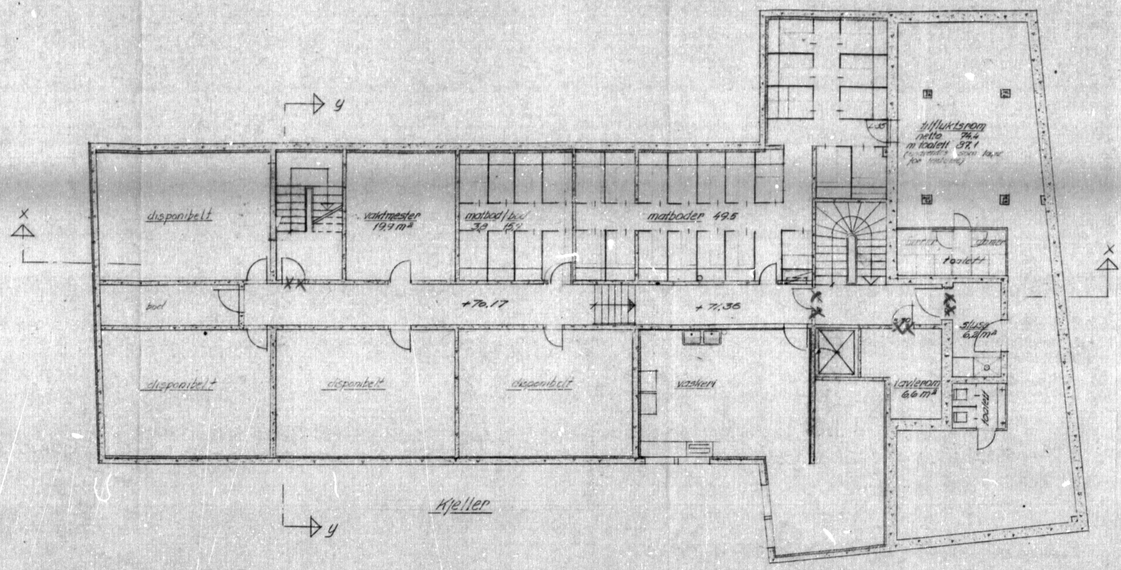
Overingeniør

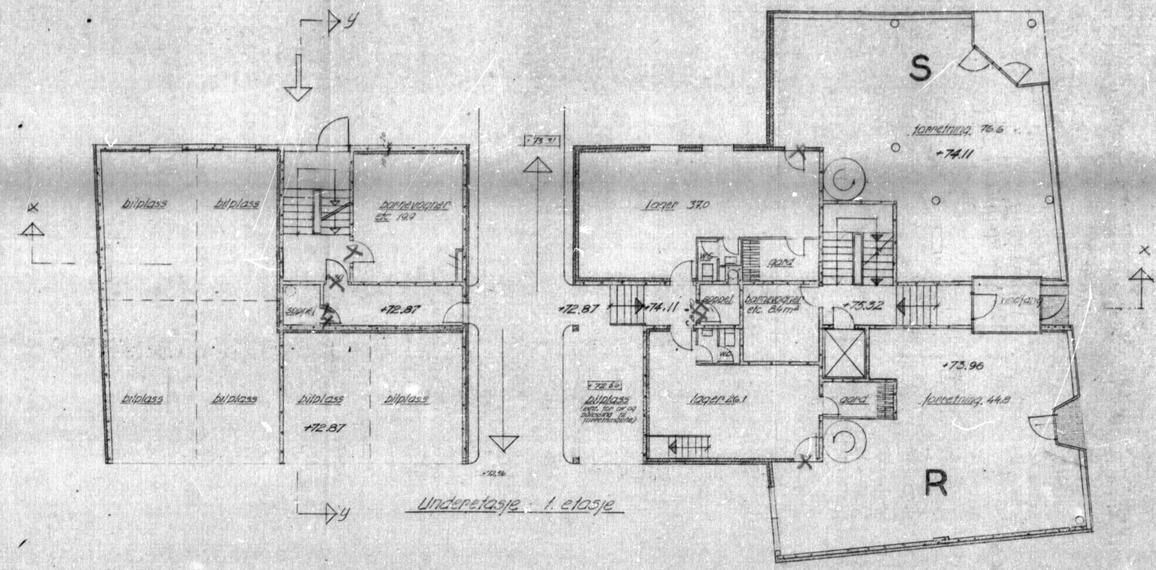
G.Heber

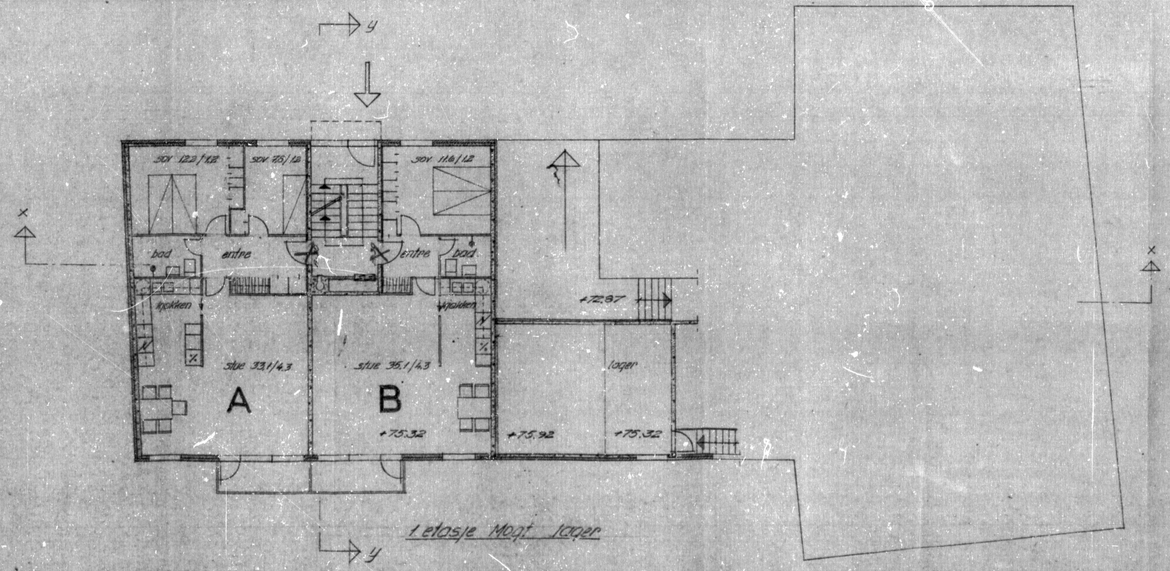
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

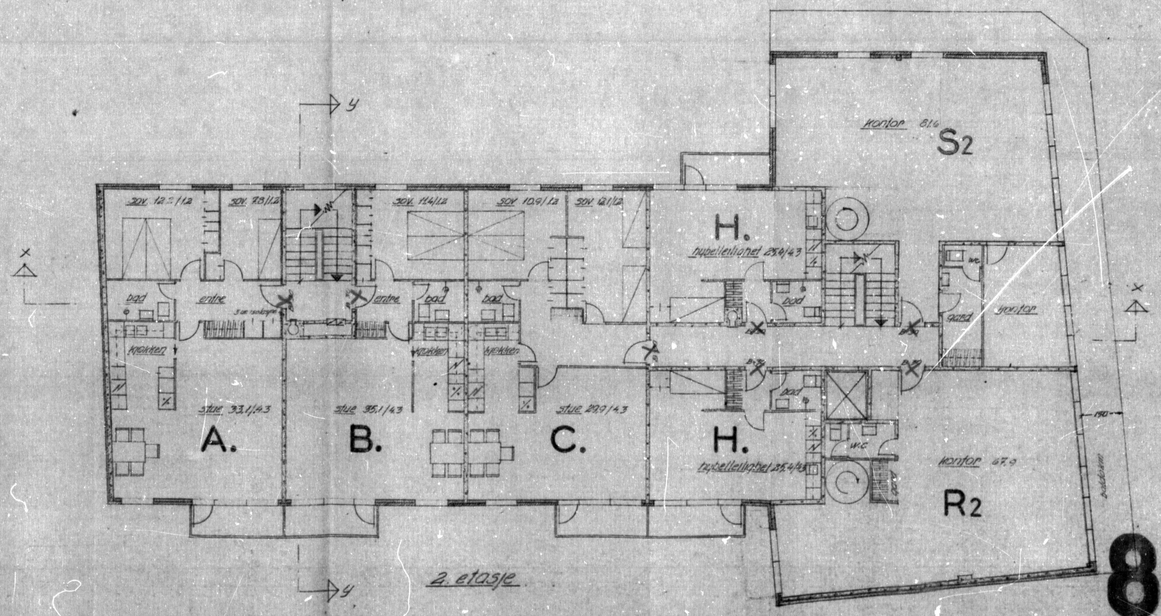
Stil. C-15. 10000. ANDVORD. 28143/74. —

NEDFOTOGRAFERT- 19 X









KJELL I. AASTORP ARKITEKT MNAL BOGSTADVN. 41 0369 OSLO 4 Tlf. 46 10 30	Mogt - 15-17 Mandalsvn 160	Plan av kjeller 1. og 2. etg	35/347 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

8

REVIDERT: 7.11.75 BODER
2.1.74
KOTEHØYDER
5.11.73
T 6 73

2-35 TILFLUKTSROM 5.11.73

Arkitekt Kjell J. Aastorp,
Bogstadveien 11,

Oslo 3.

15. desember 1971.

Distr.arkitekt Sundve

IS/SH 71/2081

Mogt. 15-17, Maridalsvn. 160.
Boligblokk m/forretninger og kontorer.
Byggherre: A/S Myrens Verksted.

En tillater seg herved å underrette Dem om at byggemeldingen har vært oversendt byplankontoret, helserådet og trafikksjefen, som den 25/8-, 7/9- og 8/10-71 har uttalt seg slik vedlagte gjenparter viser.

Plan-og fasaderådet fattet i möte 2/12-71 slikt vedtak:

"Plan-og fasaderådet finner den viste lösning med ensidig belyste leiligheter, uakseptabel, og kan ikke anbefale byggemeldingen godkjent.

Etter rådets mening skulle det være mulig å omarbeide planen slik at det blir gjennomgående leiligheter innenfor den nåværende ramme."

Bygningskontrollen henholder seg hertil og imöteser korriegrt forslag.

På grunn av prosjektets störrelsesorden, tör en be om at anmeldelsestegninger utföres i mål 1:100.

Til orientering vedlegges likeledes gjenpart av brannvesenets uttalelse av 13/9-71.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

I. Sundve

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Nytt telefon nr.
20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Mogaten 15-17, Maridalsvn. 160.	71/2081	4-5-6
Arbeidets art: Boligblokk m/forretninger og kontorer	Innlevert: 8/7.71	
Bygningens art		
Byggherre: A/S Myrens Verksted, Bentsebrugt. 20, Oslo 4.		
Byggemelder: Ark. Kjell J. Aastorp, Bogstadveien 11, Oslo 3.		

Dato 6. april 1972. IS/AS

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

De korrigerte tegninger bl. nr. 4-5 og 6 har vært forelagt trafikksjefen som ved muntlig uttalelse av 21/3.72 opprettholder kravet om at avkjørselen ute ved fortauskant må være minst 6,00 m. Videre at 1 biloppstillingsplass (nærmest bygningen/) må brukes for av- og pålessingplass tilsammen med av- og pålessingsplassen i bygningen. Se anmerkning på tegningen.
I likhet med det opprinnelige forslag er det totale behov 36 bilplasser, 14 stk. bilplasser mangler således.

Forøvrig viste trafikksjefen til sin tidligere uttalelse av 8/10.71.

Parkeringen på gårdsplassen må betraktes som midlertidig og det må avgis tinglyst erklæring ang. plikt til å delta i framtidig underjordisk garasjeanlegg for hele kvartalet.

Angående parkering inntil naboeiendom vises til vedlagte fotokopi av skriv datert 13/8.71 fra eierne av Grimstadgt. 17 ved Edith Tallevik og en tør be om Deres bemerkninger hertil. Likeledes vedlegges gjenpart av vår ekspedisjon av d.d. til nevnte eier.

Forøvrig har anmeldelsen av 14/2.72 vært forelagt byplankontoret som iflg. muntlig uttalelse ikke har noe å bemerke utover sin tidligere uttalelse. Det må foretas sammenslåing av eiendommene samt arrondering til nr. 158 Maridalsvn.

Helserådets og brannvesenets betingelser som er stillet ved uttalelse av 26/2., 16/3.72 må følges. Kfr. vedlagte gjenparter.

Statiske beregninger, rivemelding, forhageplan, samt ventilasjonsanmeldelse må sendes inn. Innredningsplaner av forretninger forutsettes innsendt senere og må være godkjent før innredningsarbeidene settes i gang.

Forslag til utvendige farger må forelegges bygningskontrollen for godkjennelse.

./.

Fortsettes

5000 ark. 12-58. R. A. —

Mogaten 15-17 71/2081

Rørleggerarbeidet må anmeldes Oslo vann- og kloakkvesen. Vann- og kloakkvesenets godkjennelse må innhentes.

Heisen må anmeldes heiskontrollen.

Utgang fra tilfluktsrom plassert på fortausgrunn må godkjennes av vegvesenet. Det forutsettes at anmelder (byggherren) selv oversender søknaden til nevnte etat (avdelingen for bygge- og målesaker).

X K. Vegvesenets godkjennelse ang. utgang på fortaugrunn være innhentet.

X L. Spørsmålet vedr. parkering inntil nabogrense m.v. være klarlagt.

X M. Arrondering og sammenføyning av eiendommer være ordnet.

X N. Godkjent rivemelding foreligge. 73/3241,

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I. IV. V. VI.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 1

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

X A. ansvarshavende være godkjent.

X B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.

X C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.

☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.

X D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

X E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.

X F. ventilasjonsanlegget være godkjent. 73/3566

☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

X H. Vann- og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde være innhentet.

☐ I.

X J. Godkjent forhageplan foreligge.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem. I. Sundve

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arkitekt Kjell J. Aastorp
Bogstadveien 11
OSLO 3

3. april 1973

Sekretær Hafstad

RH/GL 71/2081

Mogaten 15-17, Maridalsveien 160.
Boligblokk m/forretninger og kontorer.
Byggherre: A/S Myrens Verksted.

Deres anmodning av 19/3-73 om fornyelse av ovennevnte byggemelding er mottatt.

Situasjonskartet er den 28/3-73 gitt fornyelsespåtegning etter konferanse med byplankontoret.

I henhold hertil gis vår approbasjon av 6/4-72 fortsatt gyldighet 1 år fra d.d.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

R. Hafstad

Arkitekt Kjell J. Aastorp
Bogstadveien 11
OSLO 3

21. november 1973

Overarkitekt Sundve

IS/GL 71/2081

Mogaten 15-17, Maridalsveien 160.
Boligblokk m/forretninger og kontorer.
Byggherre: A/S Myrens Verksted.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 7 samt brev av 6.11.73 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Under henvisning til muntlig uttalelse fra byplankontoret vil man ikke motsette seg at det foretas utgravning av nordvestre del av kjeller (på tegning bl.nr. 4 mrk. "ikke utgravet") - på den tilleggsanmeldte tegning (bl.nr. 7) mrk. "disponibelt". Men det må redegjöres for hva arealene skal brukes til og i den anledning må det også foretas nödvendig varsling av naboer för man kan ta endelig standpunkt til spörsmålet. Det må også ordnes med byggelöyve vedrörende den viste arealutvidelse.

Den nye tegningen tillates ikke nyttet på byggeplassen för den er stemplet godkjent av Byggelöyvekontoret.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

I. Sundve

Sendt til: Veivesenet og vann- og kloakkvesenet.

Kopi til bygningskontrollen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 DES 1973

Avd.ing. S. Christiansen.

SCh/AT

28 des. 1973.

Gatehøyder for Mogata mellom Grimstadgata og Maridalsveien.
Nybygg på Maridalsveien 160.

I forbindelse med oppføringen av nybygg på Maridalsveien 160 og Mogata 15 og 17 har det vist seg at det er uoverensstemmelse mellom høydetallene i reguleringskartverket og eksisterende gatehøyder for den aktuelle del av Mogata. Kontrollnivellement utført av oppmålingsvesenet 11/12-73 viser at eksisterende gatehøyder ligger ca. 5 cm. over tilsvarende regulerte høyder. ./.

For å oppnå mest mulig samsvar mellom regulerte- og eksisterende gatehøyder godkjenner byplansjefen justerte gatehøyder for Mogata mellom Grimstadgata og Maridalsveien som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt. ./.

Helene Fobbe.

Kjell Backer.

Vilag.

Arkitekt Kjell J. Aastorp
Bogstadveien 11
OSLO 3

17. januar 1974

Overarkitekt Sundve

IS/GL 71/2081

Mogaten 15-17, Maridalsveien 160.
Boligblokk m/forretninger og kontorer.
Byggherre: A/S Myrens Verksted.

Deres skriv av 20.12.73 erkjennes mottatt.

Fra byplankontoret har bygningskontrollen mottatt skriv av 28.12.73 samt kartutsnitt med påførte gatehöyder. Byplankontoret har likeledes opplyst at det har blitt underrettet pr. telefon angående de nye gatehöyder. Reviderte tegninger og kart som er basert på de nye höyder må derfor snarest sendes inn da arbeidet er satt i gang.

En tör likeledes be om at det blir redegjort for bruken av kjellerlokalene slik som avkrevet i vårt skriv av 21.11.73.

Vedlagt följer kopi av skriv datert 4.12.73 fra Frelsesarmeens Eiendoms-Aktiebolag. I följe opplysninger pr. telefon fra Dem er protesten trukket tilbake. Protesten er d.d. oversendt oppmålingsvesenet til uttalelse.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

I. Sundve

Ing. S. Christiansen
byplan-kontoret har
kl. tlf. i dag opplyst
at et rev. sit. kart vil bli
sendt innen en av de første dager
17/1-74. I-S.

KJELL J. AASTORP
ARKITEKT M.N.A.L.
BOGSTADVN. 11. OSLO 3
INNG. SPORVEISGT.
TLF. 46 10 30 - 46 17 78
BANKF.: FELLESBANKEN A.S

KAA/lh

OSLO 23/1-74.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 JAN 1974

Oslo Bygningskontroll,
Trondheimsvn. 5,
Oslo 1.

J.nr. 71/2081

Vedr. Maridalsveien 160.

Deres skrivelse av 17/1-74.
Det nevnte brev av 20/12-73 fikk både Byplankontoret og Oppmålingsvesenet en gjenpart av og er dermed varslet, ikke bare pr. telf, men også skriftlig.
Det nye situasjonskartet kom hit først i går 22.jan.74.
Vedlagt:

1. To sett nye tegninger 1:100 - planer, snitt og fasader med angitte kotehøyder.
2. Situasjonsplan 1:500 - 5 stk.
3. De nye kjellerrommene som er fremkommet p.g.a løsmasser i dette området og at fundamentering måtte føres helt til fjell, er bare ekstra plass for bortsetting av større oppbevaringsting i forbindelse med leilighetene.
4. Det foreligger avtale med Frelsesarmeen at grensen skal bestemmes etter at bygget er oppe. Dette også i forståelse med Oppmålingsvesenet.

Leie 1.89 (endret kjøkkenfelt)
min. 1.50

Med hilsen

Vedlagt:
tegn.nr. 35/-, 36/- og 37/347 - 2 sett
" " 25/347 - 5 sett.
Kopi sendt Myrens Verksted

Innmelder har innlevert
tilleggsanmeldelse tegn. til
gnr. 2. Bjerke, byplan-
-kontoret.

Bjerke ber meddelt pr.
telf. at denne kan
godkjennes byplan-messig

25/1-74

L.S.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Mogaten 15-17, Maridalsveien 160.	Journal nr.: 71/2081	Tegn nr.:
Arbeidets art: Boligblokk m/forretninger og kontorer.	Innlevert: 8.7.71	OSLO KOMMUNE OPPMÅLINGSVESENET 00328 24.1.74
Bygningens art:		
Byggherre: A/S Myrens Verksted, Bentsebrugt. 20, Oslo-4.		
Byggemelder: Ark. Kjell J. Aastorp, Bogstadveien 11, Oslo-3.		

IS/GL

Sendes oppmålingsvesenet

til uttalelse idet en viser til protest datert 4.12.73 fra Frelsesarmeens Eiendoms-Aktiebolag. Vedlagt følger også gjenpart av vår ekspedisjon av d.d. til anmelder samt kopi av arkitektens skriv av ~~20~~ 3.12.- og 20.12.73.

Oslo bygningskontroll, den 17. januar 1974

I. Sundve
overarkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT -7 FEB 1974

AW/EG

Sendes bygningskontrollen.

Under henvisning til protest i skriv til bygningskontrollen datert 4/12-73 fra Frelsesarmeens Eiendoms-Aktiebolag, har partene kommet fram til enighet om grensearrondering mellom nr. 158 og 160 Maridalsveien. Viser til oppmålingsvesenets svar på skriv av 29. januar fra bygningskontrollen.

Målebrevsavdelingen, den 6. februar 1974.

T. Leland
avd.sjef

A. Weid
avd.ing.

Rkj. 914. 15 000. Andvord 26/43/72

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Mogaten 15-17, Maridalsveien 160.	Journal nr.: 71/2081	Tegn nr.:
Arbeidets art: Boligblokk m/forretninger og kontorer.	Innlevert: 8.7.71	
Bygningens art:		
Byggherre: A/S Myrens Verksted, Bentsebrugt. 20, Oslo-4.		
Byggemelder: Ark. Kjell J. Aastorp, Bogstadveien 11, Oslo-3.		

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
00553 - 1.2.74

IS/GL

Sendes oppmålingsvesenet

idet en viser til skriv fra Frelsesarmeens Eiendoms-Aktiebolag og fra anmelder datert henholdsvis 4.12.73 og 23.1.74.
Videre vises til fotokopi av byplansjefens ekspedisjon av 28.12.73.
I ovennevnte skriv av 23.1.74 (pkt. 4) er det opplyst at grense-spörsmålet skal bestemmes når bygget er oppe. En tör herved be om oppmålingsvesenets uttalelse til dette.
Tilleggsmeldingen er d.d. approbert. Ett eksemplar av de nye situasjonskart følger vedlagt.

Oslo bygningskontroll, den 29. januar 1974

I. Sundve

I. Sundve
overarkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-7 FEB 1974
Sundve

AW/EG
SENDES BYGNINGSKONTROLLEN

Under henvisning til ovennevnte skriv av 23/1-1974 (pkt. 4) har Frelsesarmeen og A/S Myrens Verksted inngått avtale om gramsearrondering mellom nr. 158 og 160 Maridalsveien. Den framtidige grense skal følge søndre gavl av nybygget nærmest Maridalsveien. Vedlagt følger kopi av den godkjente arrondering. Målingen er under arbeidet.

Målebrevsavdelingen, 6. februar 1974.

T. Leland
avd.sjef

A. Weid
avd.ing.

Skj. B 14. 15.000. Andvord

DGNR. 20911 27.11.73

Erklæring angående Mogt. 15-17, Maridalsveien 160 av 25. mai 1972 angående biloppstillingsplasser - Dagbokført som nr. 8437 1972 den 9.6.1972

Herved anmeldes for tinglysning at ovennevnte erklæring angående biloppstillingsplasser ikke kan avlyses uten etter samtykke av Oslo Bygningsråd.

Oslo, 23. november 1973

MYRENS VERKSTED A/S

E. Eriksen

Hansen

Dagbokført som nr. 20911 19 73 den 27/11-1973.
ved Oslo byskriverembete gamle bymråde
Anført i grunnbok som vedk.
nr. 160 Maridalsveien.
For tinglysingen betalt til Statskassen gebyr kr. 100,-

B. Eriksen
pf

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 JAN 1974
Sunqvi

sett 22/2-74
I.B.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Mogaten 15-17	Journal nr.	Tegn nr.
Arbeidets art	1 stk. personheis	Innlevert	
Bygningens art			
Byggherre	A/S Myren Verksted		
Byggemelder			

Kontrollen med heisanlegg J. nr. 140/74 OSLO

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 19 JUL 1974

Last : 8 personer Hast.:.075 m/sek.

Heisen skal gå i stöpt sjakt fra kjeller til 5. etasje med 6 stopp. Ved hvert av disse innsettes en-flöyede svingdörer av stål.
Ildfast maskinrom rett over sjakt.
Heisstol av tre med en inngang.
Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 AUG 1974

KONTROLLEN MED HEISANLEGG OSLO 13 8 1974

Tilbakesendes heiskontrollen.

De bygningsmessige arbeider er anmeldt og godkjent.

Oslo bygningskontroll, den 1. august 1974

I. Sundve
overarkitekt

Skj. 8-14. 15 000. Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Oversendes i anledn
ferdigbesiktigelse

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted		Journal nr.	Tegn nr.
Arbeidets art	Mogt. 15-17, Maridalsveien 160 Boligblokk/forretninger og kontorer	71/2081 Innlevert 8/7/71	1-2-3-
Bygningens art			
Byggherre			
Byggemelder	A/S Myrens Verksted, Bentsebrugaten 20, OSLO 4 Ark. Kjell J. Aastopå, Bogstadveien 11, OSLO 3		

27 SEPT. 1975

B. Skavnes

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Ingen bemerkninger.
Besiktigelsen gjelder ikke ventilasjonen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 OKT 1975

Oslo helseråd, hygieneavdelingen
15. oktober 1975

J. Moseng

A. Hjelmerud

Maridalsveien 160B

Maridalsveien 160 B, seksjon 5, tilhører Sameiet Maridalsveien 160. Vedtektene beskriver sameiet som eiendommen Maridalsveien 160. Forretningsførerens oppdragsbundne opplysninger og grunnboken angir gnr. 221 bnr. 162. Hele den registrerte teigen er vist i kartene.

Eiendommen

Gnr/Bnr	Areal iht. eiendomsregisteret	Teiger
221/162	1 236 m²	1

Plangrunnlag

Plan	Vedtatt	Formål innenfor eiendommen
S-2255	28.07.1977	Bolig m.tilh. anlegg
S-173GO	04.06.1942	Offentlig kjørebane/veigrunn
KDP-4	28.11.1990	Byggeomr./trafikkomr. som gjeldende regulering
KDP-17	22.04.2009	Områdeavgrensning for indre Oslo
S-4374	19.06.2008	Fortau
S-5058	13.11.2019	Andre sikringssoner, Måle- og avstandslinje, Vannforsyningsanlegg

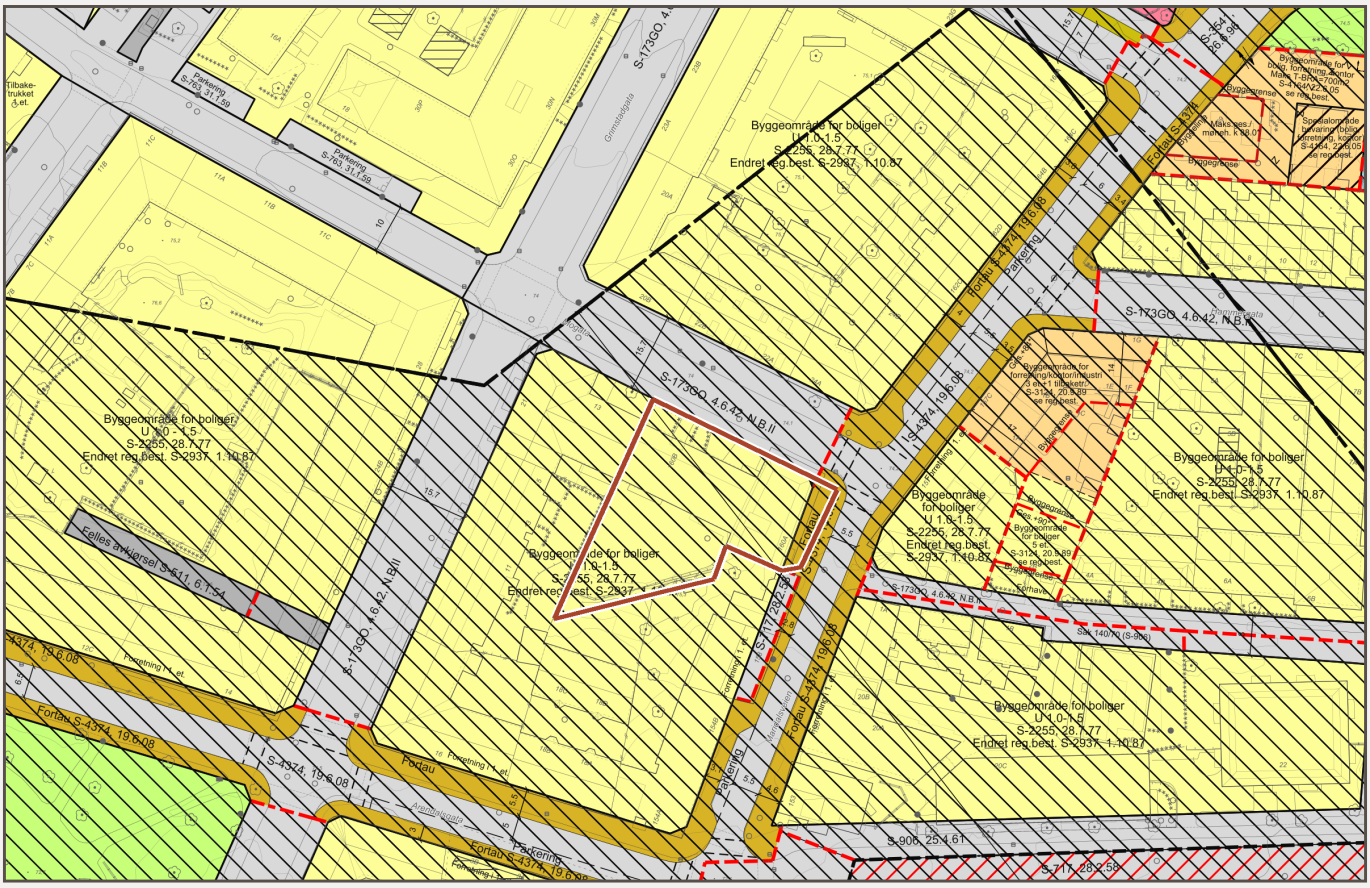
PBE registrerer boligformål (S-2255), veigrunn (S-173GO), fortau (S-4374), Akerselva miljøpark (KDP-4), avgrensning av indre Oslo for torg og møteplasser (KDP-17), samt ny vannforsyning til Oslo (S-5058). Registreringen gjelder ulike deler og vertikalnivåer. S-2255 og S-173GO er ifølge PBE helt eller delvis opphevet av Kommuneplan 2015. Skravuren i kartet er sikringssone for vannforsyningstunnel, S-5058, ikke boligformål. Plankart og bestemmelser må leses sammen; tunnelreguleringen under bakken vises i underlaget.

Kilder og avgrensning

Kontrollert 07.10.2026. 500 m radius fra boligadressens Kartverket-adressepunkt. Plansaksavstander gjelder forgjengersakenes polygoner; byggesaksavstander gjelder adressepunkter koblet fra sakstitler, ikke tiltakets geometri. Alle 269 stedfestede nabokandidater og 24 usikre kandidater, søkeperiode og originalbestemmelser følger i underlaget. Vedtekter, grunnbok og forretningsføreropplysninger er brukt for sameieomfang; ingen full eiersøking på organisasjonsnummer er utført. Byggesaksoriginaler leveres separat. Opplysningene er ikke saksbehandlet av PBE. Ved motstrid gjelder juridisk bindende plankart og kommunens vedtak.

Reguleringskart og kartforklaring

Maridalsveien 160B · gnr. 221 bnr. 162, Oslo kommune · bakkenivå



Regulering på bakkenivå. Eiendommen er markert med terrakotta og hvit kant. Regulering under bakken vises separat i underlaget.

Kartforklaring - utvalg for dette utsnittet

- Eiendommen 221/162 - én teig
- Veiareal og fellesavkjørsel
- Friområde / park
- Offentlig bygning
- Reguleringsgrense
- Byggeområde for boliger
- Fortau
- Kombinerte byggeformål - se kartets påskrift
- Sikringssone H190 - vannforsyningstunnel (S-5058)

Fargene er veiledende eksempler fra kartutsnittet. Formålsnavn og planhenvisninger står også i kartet. Hele PBEs tegnforklaring og kart over/under bakken finnes i Reguleringspakke underlag. Kilde: PBE Planinnsyn, reguleringslag og tilhørende tegnforklaring.

Kommuneplan og saker i området

Maridalsveien 160B · gnr. 221 bnr. 162, Oslo kommune

Kommuneplanen 2015–2030

Tema	Verdi for eiendommen
Arealformål	Bebyggelse og anlegg, nåværende
Kulturminnevern	Avgrensning indre by
Støysoner	Avvikssone (regionkjerne - regional korridor)
Støysoner	Veg, gul sone
Støysoner	Veg, rød sone

Kartet registrerer nåværende bebyggelse og anlegg, avvikssone for støy, rød/gul veistøysone og indre by. Støysonene er kartregistreringer, ikke en måling av støy i boligen.

Relevante plan- og byggesaker

Sak	Sak / adressepunkt	Registerstatus
202604682	Byggesak – Maridalsveien 160 A - kontor til tre boliger og fasadeendring På sameiets eiendom, annen del enn seksjon 5. Nyeste kontrollerte journalpost er supplering 25.09.2026. Godkjenning er ikke dokumentert i de kontrollerte opplysningene.	Under behandling
202607480	Reseksjonering – Maridalsveien 160 A - seksjon 10 og 11 Originalvedtaket avslår reseksjonering fra næring til bolig fordi boligformål ikke er godkjent. Gjelder ikke seksjon 5. Klagefrist er tre uker fra mottak; eventuell senere klageavgjørelse er ikke kontrollert.	Avslag 02.10.2026
202507462	Byggesak – Hammergata 3 - fire boliger i bakgården Ca. 96 m til adressepunkt. Registertittelen angir bero; videreført fra 202318656. Tillatelse og gjennomføring er ikke bekreftet.	Under behandling
202510151	Byggesak – Hammergata 5 - nybygg i bakgården Ca. 109 m til adressepunkt. Videreført fra 202204193, der journalen har tillatelses- og klageposter. Endelig klageutfall, vilkår og utførelse er ikke kontrollert.	Under behandling
202506756	Plansak – Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate Forgjengersak 202554777: nærmeste planområde ca. 323 m fra boligadressen. Polygonet dekker ikke boligadressens punkt. Gjennomføring er ikke bekreftet.	Under behandling
202506793	Plansak – Detaljregulering - Voldsløkka idrettspark Forgjengersak 201814722: nærmeste planområde ca. 417 m fra boligadressen. Polygonet dekker ikke boligadressens punkt. Gjennomføring er ikke bekreftet.	Under behandling
202506801	Plansak – Detaljregulering , Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass Forgjengersak 201719253: nærmeste planområde ca. 401 m fra boligadressen. Polygonet dekker ikke boligadressens punkt. Gjennomføring er ikke bekreftet.	Under behandling



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.