Maridalsveien 11B, 0178 OSLO



PROPR.NO

Selger
Ola Narum Berg
93262086

Prisantydning
5 180 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 218 Bnr. 105 Andelsnr. 40

Attraktiv 3-R med balkong på 5 kvm med fantastisk utsikt over Oslo - Varmtvann og fyring ink. - Rask overtakelse mulig.

PRISANTYDNING
kr 5 180 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 99 458 kr

TOTALPRIS
kr 5 279 458 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 375 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
47kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
4kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
5

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
551kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1938



Velkommen til en gjennomgående 3-roms med balkong midt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Leiligheten ligger med populære Vulkan som nærmeste nabo. Perfekt leilighet for den urbane som vil ha upåklagelig utsikt!



Romslig balkong på 5 kvm mot indregård.



Soverom 2 med direkte adkomst til balkong.



Soverom 2 med alternativ innredning.



I stuen er det store vindusflater som sikrer gode lysforhold.



Stue og kjøkken.



Stue med spisebord.



Detaljbilde stue.



Plass til spisebord i stuen.



Pen kjøkkeninnredning med hvite høyglansfronter og laminat benkeplate.



Stue.



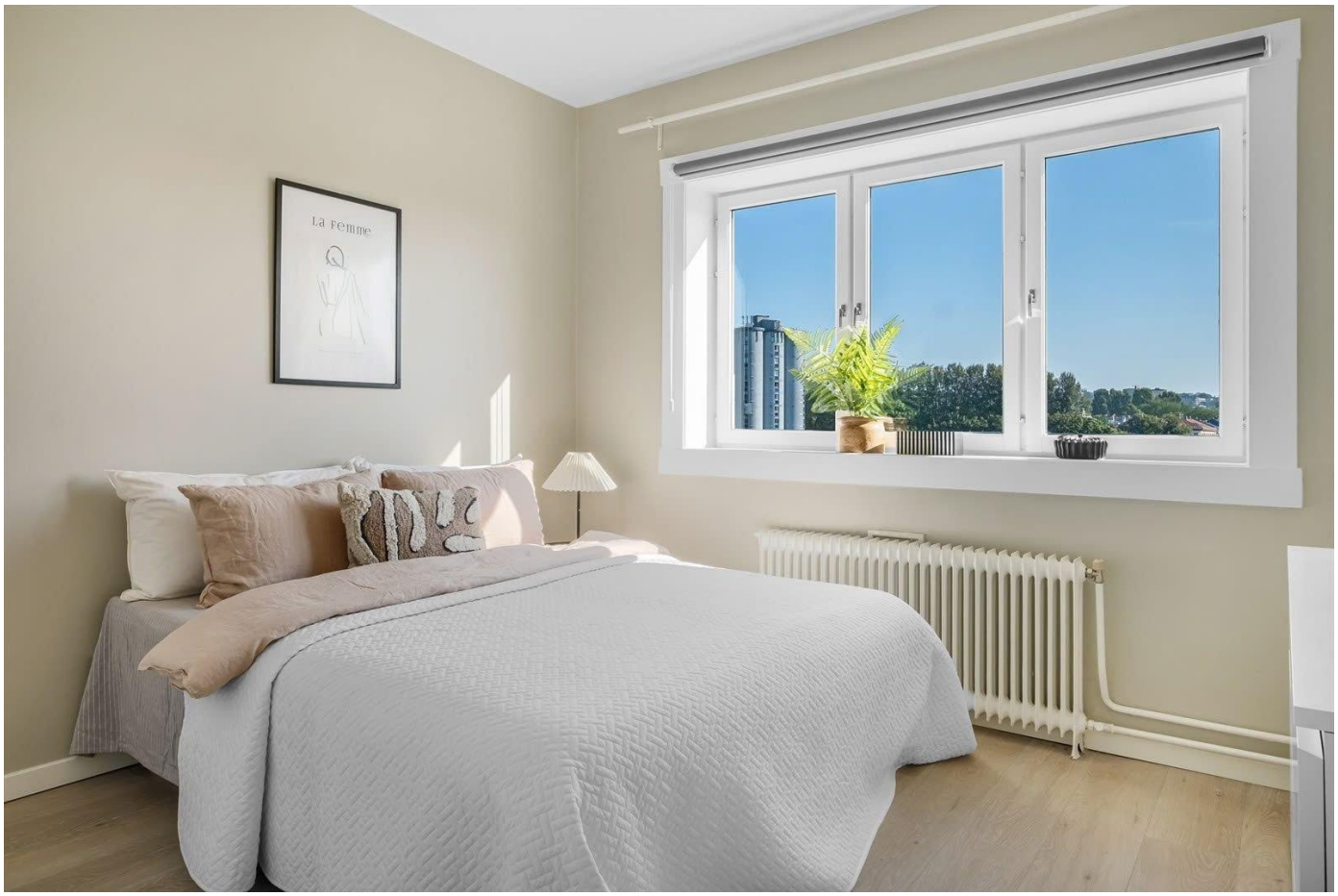
Gang.



Romslig hovedsoverom med upåklagelig utsikt og store vindusflater som sikrer gode lysforhold.



God plass på veggen til venstre til å ha klassisk dobbeltseng midt på med tilgang fra begge sider, i tillegg til skap - som vist på neste bilde.



Eldre bilde for å illustrere god plass til seng.



Fantastisk utsikt over Oslo!



Eldre bilde for å vise eksisterende skap til høyre.



Gang.



Gang.



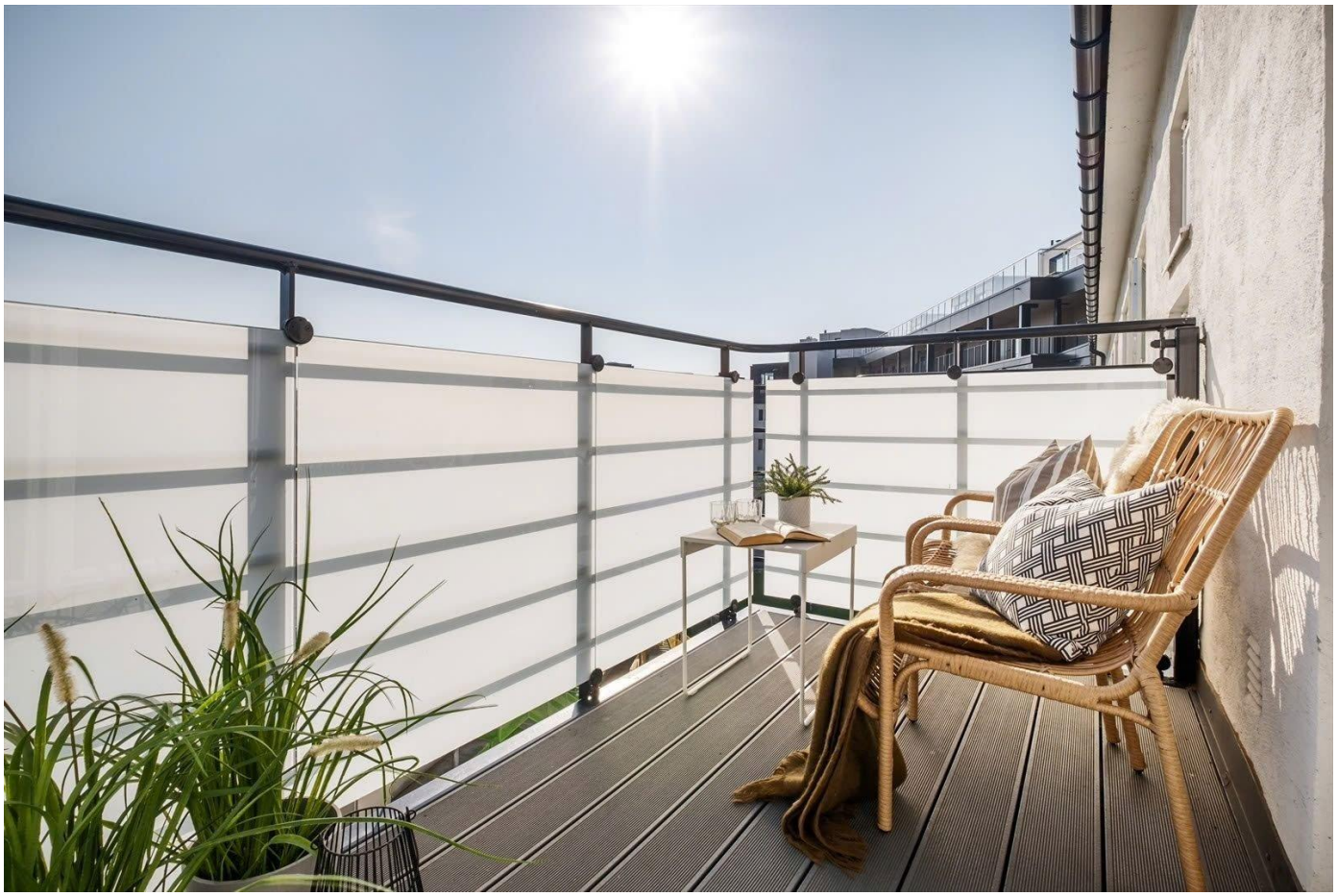
Nyoppusset bad.



Nyoppusset bad.



Velkommen til en gjennomgående 3-roms med balkong midt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen.
Perfekt leilighet for den urbane som vil ha upåklagelig utsikt!



Balkong ut mot Akerselva / indre gårdsrom er på 5 kvm.



Fasade.



Vulkan mathall er nærmeste nabo.



Nærområdet byr på mange turmuligheter.



Vulkan klatresenter samt treningssenter er rett rundt hjørnet sammen med mange andre servicetilbud, fra sykkelreperatør til frisør.

Om boligen

Velkommen til en svært lekker 3-roms leilighet ved Vulkan med balkong midt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Leiligheten ligger høyt og fritt med et utsiktsbilde få leiligheter i Oslo kan sammenliknes med!

Her bor du rolig i høyden uten innsyn med parker, Akerselva, offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikker, treningssentre/klatring og andre servicetilbud rett rundt hjørnet.

Leiligheten har totalrenovert bad fra høsten 2025. Gården har ellers bl.a. vaktmestertjeneste, brannalarmanlegg og trappevask inkludert. Hvitevarer medfølger.

Kort fortalt:

• Gjennomgående 3-roms leilighet.

• Moderne og komfortabel leilighet – Et rolig utgangspunkt med lite lyd fra gaten utenfor. Ikke noe innsyn, man ser bare trær og horisont.

• Begge soverommene vender mot indre gårdsrom.

• Østvendt balkong på 5 kvm med fantastisk utsikt og plass til utemøbler.

• Varmtvann, fyring og internett inkludert i felleskostnadene. Svært lave strømkostnader.

• Hvitevarer medfølger.

• Leiligheten ligger i høy 4. etasje / lav 5. etg. uten heis. Fellesbod / sykkelbod, samt privat bod på ca. 4 kvm i kjelleretasje.

• Ingen forkjøpsrett.

• Mulighet for rask overtakelse dersom ønskelig.

Beliggenhet

• Sentral beliggenhet på Grünerløkka – Et av Oslos mest varierte nabolag, fullt av særpreg, restauranter, butikker, barer og sjarm.

• Kort vei til Vulkan og Mathallen – Et sentralt sted for matopplevelser, med både lokale og internasjonale smaker bare en liten spasertur unna.

• Rett ved Akerselva – Perfekt for fine gåturer, joggeturer eller bare å slappe av langs elva.

Her bor du rolig i høyden uten innsyn med parker, Akerselva, offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikker, treningssentre/klatring og andre servicetilbud rett rundt hjørnet.

Annet

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, fjernvarme, internett, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr 27.03.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Spesifikasjon av felleskostander:
Fellesutgifter kr 2 953,-
Nedbetaling av lån kr 1 422,-

Sameiet Maridalsveien 9 og Sameiet Maridalsveien 11 har startet et prosjekt med tanke på utskifting av vinduer som vil foregå på sensommeren:

Vinduer mot bakgården + oppgangen vil bli byttet ut sensommer 2026 (ca 350,- ekstra per leietaker. Felleskost vil også øke med 5% (ca 220,-) i forhold til det som er oppført i annonsen.

Omkostninger

5 180 000 kr (Prisantydning)
99 458 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 279 458 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

5 289 148 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og

synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Maridalsveien 11B, 0178 OSLO

Leilighet | BRA-i: 47 m²

We Consult NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 19.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

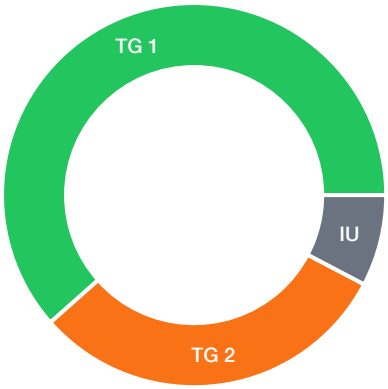
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 2 **Vesentlige avvik (4)**

Vannbåren varme, **Ventilasjon**, **Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken**, **Vinduer**

IU **Ikke undersøkt (1)**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 5. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ **Åpenbare forhold (2)**

Elektrisk anlegg, Skred- eller flomfare

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017.

Vinduer med isolerglass, uten datering.

Vurdering av registrerte avvik

- Vinduene uten daterting har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2017

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 5 m². Dekket lagt med terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,21 meter. Rekkverk i metall med glass.

Himmelretning: Vestvendt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 5. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2026.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 5. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 5. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Sluk



Hjelpesluk

Bad - 5. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder. Ved opprinnelig befaring ble det registrert trykkslag/ slaglyder i røropplegget ved bruk. Forholdet er i ettertid kontrollert av utførende på badet (Prosjekt Bygg Entrepenør AS), og det opplyses at forholdet ikke lenger kan påvises ved normal bruk.

Bad - 5. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Leiligheten har mekanisk avtrekk tilkoblet byggets opprinnelige oppdriftsbaserte/felles ventilasjonssystem. Slike løsninger kan påvirke trykkforhold og funksjon i felles ventilasjonssjakt. Det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering eller godkjenning av løsningen. Ved befaring ble avtrekket registrert med tilfredsstillende funksjon.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 5. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast (rør-i-rør system).

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.
  Konsekvens: En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.
  Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

Det er observert eldre radiatorer og en ny på soverommet.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurdering av registrerte avvik

- Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.
  Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater. Det er både åpent og lukket elektrisk anlegg. Sikringskapet er lokalisert i felles gang

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Det er observert åpen ledning ved termostat til badet. Usikker løsning.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
50 m²	**47 m²**	**3 m²**	**-**	**5 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
5. etasje	47 m²	-	-	**47 m²**	5 m²
Kjeller	-	3 m²	-	**3 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**47 m²**	**3 m²**	**-**	**50 m²**	**5 m²**

Romfordeling

5. etasje	BRA-i: To soverom, Stue/kjøkken, Bad
Kjeller	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,68 meter ved stikkprøve i stuen og 2,33 meter på bad.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra ukjent dato. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2025	Nytt bad	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Maridalsveien 11B, 0178 OSLO**
Matrikkel: **0301/218/105/0/0**

Eierform: **Andel**

Hjemmelshaver: **Maridalsveien 11 Borettslag**

Kunde: **Ola Narum Berg**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **19.05.2026**

Rapportdato: **27.05.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

We Consult AS
Org.nr. 935658527
https://weconsult.no/

Sakkyndig

Simen Thorp
Bygningssakyndig
E-post: post@weconsult.no
Tlf: 413 51 267

We Consult



Om foretaket

We Consult spesialiserer seg på tilstandsrapporter. Vi kombinerer faglig grundighet med tydelig kommunikasjon, slik at både kjøpere og selgere forstår tilstanden på boligen.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en

kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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.

Tilstandsgrad 1: 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.

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

av fare for større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Egenerklæring

Maridalsveien 11B, 0178 OSLO

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Maridalsveien 11B	Maridalsveien 11B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.02.2025

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.

Har bodd i leiligheten i perioder og ellers brukt det som pendlerbolig/kontorplass.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Chubb European Group Se, Nors.-1C

Informasjon om selger

Selger

Berg, Ola Narum

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenoverte badet august 2025

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Prosjekt Bygg as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med renovering av bad, la inn høyere ampere

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ElektroTeam as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Husleie skal øke med 5% pluss i snitt 350,- per boenhet til dekning av utskiftning av vinduer

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22523824

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ola Narum Berg	**2026-05-27**

Identification

Ola Narum Berg

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ola Narum Berg	27/05-2026 21:17:03	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Navn: Propr AS
Firma: PROPTECH GROUP HOLDING AS

Oslo, 15.05.2026

Salg av andel 40 i Maridalsveien 11 Borettslag for Berg og Riiser, oppdragsnummer 327543

Viser til bestilling av den 11/5 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære generalforsamling i borettslaget.
- Innkalling til årets generalforsamling i borettslaget
- Vedtekter.
- Siden borettslaget eier 47 seksjoner i Sameiet Maridalsveien 11 vedlegges også fil som inneholder alt fra siste årsmøte i sameiet og innkalling til årets årsmøte.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 2.953 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 1.422 pr. mnd. for nedbetaling av lån. Det er ikke IN lån i borettslaget.
- Andel formue pr 31.12.2025: kr. 0.
- Andel gjeld pr 31.12.2025: kr. 99.458.
- Sameiet har besluttet å bytte vinduer på baksiden av bygget og har innhentet priser på dette. Dette er planlagt lånefinansiert. Lånetilbud er ikke innhentet men vi anslår at felleskostnadene vil bli hevet med ca 400 pr. mnd.
- Sameiet er forsikret hos Chubb.
- Styremedlem som kan kontaktes for ytterligere informasjon er Kai Sjøvold, tlf. 92406600, e-post: kai.sjovold@fredensborg.no.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

Til andelseierne i Maridalsveien 11 Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2025. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Maridalsveien 11 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme.
- For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Fullmaktsskjema følger vedlagt.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Maridalsveien 11 Borettslag avholdes onsdag 20. mai 2026 kl. 19.00 via Microsoft Teams – link til møte

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - A) Valg av møteleder
   - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   - C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
   - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025**
   - A) Årsrapport og regnskap for 2025
   - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
   - C) Budsjett for 2026

3. **GODTGJØRELSER**
   - A) Godtgjørelse til styret foreslås til kr. 0
   - B) Revisor foreslås honorert etter regning

4. **INNKOMNE FORSLAG**

   A) Styret orienterer om planene som Sameiet Maridalsveien 11 har i forbindelse med bytte av vinduer. Sameiet vil går for bytte av vinduer på baksiden av bygget i denne omgang. Det legges opp til lånefinansiering. Dette vil medføre en økning av de månedlige innbetalingene fra seksjonseierne på gjennomsnittlig 350 kr. avhengig av størrelsen på leilighetene. Sameiets prosjektleder vil være med på møte og besvare spørsmål.

   B) Innkommet sak fra Sara Aarsand om behov for instrukser/rutiner ifbm. utløst brannalarm (både ekte og falske)

   C) 3 innkomne saker fra Magne Dyce:

   1. Jeg ønsker at vi får A,B og C skilt over hver ringeklokke. Folk ser ikke hvilken inngang de er på.
   2. Jeg synes at vi bør oppgradere inngangspartier og sparkle og male trappoppgangen. Det ser ganske slitt ut.
   3. Jeg lyst til å diskutere om det er tid til å male fasaden og vaske/fjerne søppel på terrassene ut mot Maridalsveien

5. **VALG**

   Det er ønskelig at noen nye andelseiere melder seg som kandidater til styret i borettslaget. De samme kandidatene vil da også bli foreslått som medlemmer i sameiets styre. På den måten kan man være med på å påvirke hva som skal gjøres i bygget fremover.

   - A) Valg av styreleder for 2 år (om det blir valgt ny styreleder)
   - B) Valg av styremedlem(mer) for 2 år (2 – 4 styremedlemmer)
   - C) Eventuelt valg av inntil 2 varamedlem for 1 år

Oslo 11.05.26
Styret i Maridalsveien 11 Borettslag

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Fredrik Mehus
Styremedlem	Kai Sjøvold
Styremedlem	Christoffer Haugan
Styremedlem	Moa Carstensen
Styremedlem	Ola Narum Berg

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har hatt kontakt ved behov.

Generelle opplysninger om Maridalsveien 11 Borettslag
Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Maridalsveien 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932231034, og ligger i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 11
0178 Oslo

Gårds- og bruksnummer:
218 105

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Maridalsveien 11 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av SK Eiendom AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Svein Johannessen, daglig leder i SK Eiendom AS.

Borettslagets revisor er Blåberg AS.

Styrets arbeid i 2025

Bomiljø:
Styret noterer ned alle klagesaker og behandler disse etter gjeldende lovverk. Styret ønsker et godt bomiljø og håper alle beboere ønsker det samme.

Søppel / søppelbod:
Større gjenstander må kjøres på nærmeste avfallsstasjon. Avfallscontainere er kun til husholdningsavfall og større gjenstander skal ikke settes i søppelbod eller i kjeller. Det oppfordres at alle andelseiere følger dette slik at det ikke blir nødvendig å måtte øke felleskostnader ytterligere på bakgrunn av kostnadene ved bortkjøring og kast av ekstra søppel.

Vinduer:
Sameiet Maridalsveien 9 og Sameiet Maridalsveien 11 har et prosjekt med tanke på utskifting av vinduer. Styrene i de to sameiene har besluttet å bytte alle vinduene på baksiden. Tiltaket vil bli finansiert ved lån. Felleskostnadene vil øke tilsvarende lånekostnaden. Nærmere informasjon vil bli gitt på generalforsamlingen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026
Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.

Felleskostnader
I budsjettet er felleskostnadene foreslått hevet med 5% fra 1.7.2026. I tillegg vil det bli en økning i forbindelse med opptak av lån i forbindelse med utskifting av vinduer.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FORHOLDET TIL SAMEIET MARIDALSVEIEN 11
Borettslaget eier 47 seksjoner i sameiet.
Det er sameiets om administrerer og drifter eiendommen.
Borettslaget har til sammen 47 stemmer i sameiets årsmøter. Borettslagets styre representerer borettslaget i sameiets årsmøter.

Oslo 11.05.2026
Styret i Maridalsveien 11 Borettslag

Kristian Fredrik Mehus	Kai Sjøvold	Christoffer Haugan
Moa Carstensen		Ola Narum Berg

Maridalsveien 11 Borettslag

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres.

I tillegg krever forskriften om årsregnskap og eventuell årsrapport i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsrapport. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-135 805**	**-655 023**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 057	589 229
Innskutt kapital, skattekostnad		140 777	129 595
Lån overført egenkapitalen		0	5 218 102
Avgang/avskrivning driftsmidler / nedbetaling lån		0	-5 417 708
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**153 834**	**519 218**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**18 029**	**-135 805**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		33 386	56 555
Kortsiktig gjeld		-15 357	-192 360
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**18 029**	**-135 805**

Maridalsveien 11 Borettslag

RESULTATREGNSKAP FOR ÅRET	NOTE	2025	2024
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1	1 631 616	1 631 616
Innbetaling for dekning av lån		785 544	785 544
Andre driftsinntekter		0	1 209 793
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 417 160**	**3 626 953**
DRIFTSKOSTNADER			
Andel felleskostnader	2	2 332 392	2 332 392
Forretningsførsel		27 357	30 626
Revisjon		31 585	6 608
Bankomkostninger		4 532	1 700
Annen driftskostnad		1 118	507 385
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 396 984**	**2 878 711**
DRIFTSRESULTAT		**20 176**	**748 242**
FINANSINNTEKTER			
Andre renteinntekter		0	10 692
SUM FINANSINNTEKTER		**0**	**10 692**
FINANSKOSTNADER			
Andre rentekostnader		0	0
Andre finanskostnader		3 436	3 512
SUM FINANSKOSTNADER		**3 436**	**3 512**
RESULTAT AV FINANSKOSTN./INNT.		**-3 436**	**7 180**
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		**16 740**	**755 422**
Skattekostnad på resultat		3 683	166 193
ORDINÆRT RESULTAT ETTER SKATT		**13 057**	**589 229**
Overføringer			
Overført annen egenkapital		13 057	589 229
SUM OVERFØRINGER		**13 057**	**589 229**

Maridalsveien 11 Borettslag

BALANSE Pr. 31.12.	NOTE	**2025**	**2024**
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	119 726 706	119 726 706
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**119 726 706**	**119 726 706**
SUM ANLEGGSMIDLER		**119 726 706**	**119 726 706**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		0	39 930
SUM FORDRINGER		**0**	**39 930**
BETALINGSMIDLER			
Bankinnskudd	4	33 386	16 625
SUM BETALINGSMIDLER		**33 386**	**16 625**
SUM OMLØPSMIDLER		**33 386**	**56 555**
SUM EIENDELER		**119 760 092**	**119 783 261**

Maridalsveien 11 Borettslag

BALANSE Pr. 31.12.	NOTE	**2025**	**2024**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital	5	235 000	235 000
Annen egenkapital	5	6 870 731	6 716 897
SUM EGENKAPITAL FØR KONTINUITETSDIFFERANSE		**7 105 731**	**6 951 897**
Kontinuitetsdifferanse		-141 287 035	-141 287 035
SUM EGENKAPITAL	6	**-134 181 304**	**-134 335 138**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	5	253 926 039	253 926 039
Øvrig langsiktig gjeld		0	0
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		**253 926 039**	**253 926 039**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	323
Skyldige off.avgifter , skattetrekk m.m.		3 683	166 193
Annen kortsiktig gjeld		11 674	25 844
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 357**	**192 360**
SUM GJELD		**253 941 396**	**254 118 399**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**119 760 092**	**119 783 261**
		0,00	0,00

Oslo, 11.05.2026

Kristian Fredrik Mehus
Styreleder

Kai Sjøvold
Styremedlem

Christoffer Haugan
Styremedlem

Moa Carstensen
Styremedlem

Ola Narum Berg
Styremedlem

Maridalsveien 11 Borettslag

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra forrige regnskapsår.

Maridalsveien 11 Borettslag

NOTER TIL REGNSKAPET FOR ÅRET forts

Note 1 - Innkrevde felleskostnader	**2025**	**2024**
Felleskostnader fra andelseierne	1 631 616	1 631 616
Sum innkrevde felleskostnader	**1 631 616**	**1 631 616**

Note 2 - Andel felleskostnader	**2025**	**2024**
Felleskostnader til Sameiet Maridalsveien 11	2 332 392	2 332 392
Sum andel felleskostnader	**2 332 392**	**2 332 392**

Note 3 - Anleggsmidler

Varige driftsmidler	**Bygning og annen fast eiendom**	**Inventar mv**	**Sum**
Anskaffelseskost 01.01	119 726 706	0	119 726 706
Tilgang i perioden	0	0	0
Avgang i perioden	0	0	0
Bokført verdi31.12	**119 726 706**	**0**	**119 726 706**
Årets av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Driftsmidler består av boligeiendom Maridalsveien 11 i Oslo. Driftsmidlet avskrives ikke.

Note 4 - bankinnskudd	**2025**	**2024**
Bankinnskuddet inneholder kun frie midler	33 386	16 625

Note 5 - Egenkapital

	Andelskapital	**Kontinuitets differanse**	**Annen egenkapital**	**Sum**
Kapital pr. 01.01	235 000	-141 287 035	6 716 897	-134 335 138
Innskutt kapital	0	0	140 777	140 777
Årets resultat	0	0	13 057	13 057
Kapital 31.12	**235 000**	**-141 287 035**	**6 870 731**	**-134 181 304**

Balansen

Eiendommens virkelige verdi på etableringstidspunktet	254 161 039
Historisk kostpris på eiendommen ved etableringstidspunktet	112 874 002
Kontiunitetsdifferanse	141 287 037

Kontiunitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den historiske kostprisen på eiendommen er mye lavere.
Egenkapitalen i borettslaget er vurdert som forsvarlig.
Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR ÅRET forts

Note 6 Andelskapital

Andeler i Maridalsveien 11 Borettslag pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Andeler	47	5 000	235 000
Sum		**5 000**	**235 000**

Eierstruktur

De største andelseierne i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	31	66 %	6 %

Forhold til Sameiet Maridalsveien 11

Borettslaget eier 47 seksjoner i Sameiet Maridalsveien 11.
Borettslagets andeler av sameiets ligningsmessige beløp pr. 31.12.2025:

Andel inntekter:	9 701
Andel kostnader:	365 248
Andel formue:	463 221
Andel gjeld:	4 628 823

Sameiet Maridalsveien 11 har to lån i Handelsbanken:

Langsiktig gjeld, felles:	
Saldo pr 31.12	**2 431 256**

Langsiktig gjeld, balkonger:	
Saldo pr 31.12	**2 685 604**

Søppel / søppelbod:
Større gjenstander må kjøres på nærmeste avfallsstasjon. Avfallscontainere er kun til husholdningsavfall og større gjenstander skal ikke settes i søppelbod eller i kjeller. Det oppfordres at alle andelseiere følger dette slik at det ikke blir nødvendig å måtte øke felleskostnader ytterligere på bakgrunn av kostnadene ved bortkjøring og kast av ekstra søppel.

Vinduer:
Sameiet Maridalsveien 9 og Sameiet Maridalsveien 11 har et prosjekt med tanke på utskifting av vinduer. Styrene i de to sameiene har besluttet å bytte alle vinduene på baksiden. Tiltaket vil bli finansiert ved lån. Felleskostnadene vil øke tilsvarende lånekostnaden. Nærmere informasjon vil bli gitt på generalforsamlingen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026
Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.

Felleskostnader
I budsjettet er felleskostnadene foreslått hevet med 5% fra 1.7.2026. I tillegg vil det bli en økning i forbindelse med opptak av lån i forbindelse med utskifting av vinduer.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FORHOLDET TIL SAMEIET MARIDALSVEIEN 11
Borettslaget eier 47 seksjoner i sameiet.
Det er sameiets om administrerer og drifter eiendommen.
Borettslaget har til sammen 47 stemmer i sameiets årsmøter. Borettslagets styre representerer borettslaget i sameiets årsmøter.

Oslo 11.05.2026
Styret i Maridalsveien 11 Borettslag

Kristian Fredrik Mehus	Kai Sjøvold	Christoffer Haugan
Moa Carstensen		Ola Narum Berg

Maridalsveien 11 Borettslag

RESULTATREGNSKAP FOR ÅRET	2026	Resultat 2025	Resultat 2024
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader +5% 1/7	1 672 406	1 631 616	1 631 616
Innbetaling for dekning av lån	785 544	785 544	785 544
Andre driftsinntekter	0	0	1 209 793
SUM DRIFTSINNTEKTER	**2 457 950**	**2 417 160**	**3 626 953**
DRIFTSKOSTNADER			
Andel felleskostnader	2 390 702	2 332 392	2 332 392
Forretningsførsel	19 219	27 357	30 626
Revisjon	10 000	31 585	6 608
Bankomkostninger	2 000	4 532	1 700
Annen driftskostnad	10 000	1 118	507 385
SUM DRIFTSKOSTNADER	**2 431 921**	**2 396 984**	**2 878 711**
DRIFTSRESULTAT	**26 030**	**20 176**	**748 242**
FINANSINNTEKTER			
Andre renteinntekter	0	0	10 692
SUM FINANSINNTEKTER	**0**	**0**	**10 692**
FINANSKOSTNADER		0	0
Andre rentekostnader	0	0	0
Andre finanskostnader	0	3 436	3 512
SUM FINANSKOSTNADER	**0**	**3 436**	**3 512**
RESULTAT AV FINANSKOSTN./INNT.	**0**	**-3 436**	**7 180**
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT	**26 030**	**16 740**	**755 422**
Skattekostnad på resultat	5 727	3 683	166 193
ORDINÆRT RESULTAT ETTER SKATT	**20 303**	**13 057**	**589 229**
Overføringer			
Overført annen egenkapital	20 303	13 057	589 229
SUM OVERFØRINGER	**20 303**	**13 057**	**589 229**

FULLMAKT

Jeg gir med dette fullmakt til: **.....**

å representere meg på generalforsamling den / 20 i

selskapet .....

Sted..... Dato.....

..... ……
Navn på eier (blokkbokstaver) Signatur

OM FULLMAKTER:

Fullmakten kan gjelde alle saker eller begrenses til en eller flere saker. Den kan ikke inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker.

Fullmakten må utstedes til en bestemt person og ikke til for eksempel styret som kollegium eller til en juridisk person for eksempel SK Eiendom AS.

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Maridalsveien 11

Oslo, 12. mai 2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 11

Det innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 20/5 kl 19.45**.**
Møtet avholdes via Microsoft Teams. Link til møtet på Teams.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
a) Opptak av navnefortegnelse
b) Valg av møteleder.
c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. Årsoppgjøret for 2025
a) Styrets årsrapport
b) Regnskap

3. Orientering om vindusprosjektet
Styret har besluttet å bytte vinduer på baksiden av bygningen.
Styret foreslår også at dette finansieres ved låneopptak.
Dette vil medføre en økning av de månedlige innbetalingene fra seksjonseierne på gjennomsnittlig 350 kr. avhengig av størrelsen på sameiebrøken/leilighetene.
Sameiets prosjektleder vil være med på møte og besvare spørsmål.

4. Finansiering av vindusprosjektet
Forslag til vedtak: Sameiet tar opp et lån på inntil kr. 1.900.000 med nedbetaling over 10 år.

5. Driftsbudsjett for 2026
Innbetaling til lån vil kunne endres i løpet av året ved endrede renter

6. Valg
a) Styreleder
b) Styremedlemmer (fra 1-3)

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Maridalsveien 11
Frank Kjærnes
forretningsfører

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11
STYRETS ÅRSARAPPORT 2025

TILLITSVALGTE
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Kai Sjøvold
Styremedlem:	Kristian Fredrik Mehus
Styremedlem:	Joachim Nodeland
Styremedlem:	Hanne Lilleby

1. Opplysninger om virksomheten
Sameiet Maridalsveien 11 består av 63 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 218, bnr. 105 i Oslo kommune.

2. Forsikringer
Sameiets eiendom er forsikret i Chubb. Forsikringen er en fullforsikring. Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

3. Overdragelser
Det er i perioden vært to overdragelser.

4. Styremøter
Styret har hatt kontakt ved behov.

5. Vedlikehold - hendelser
Det har vært ikke vært utført store vedlikeholdsarbeider i perioden, foruten montering av branndører i fellesarealer og utbedringer av ødelagte vegglesere og låser til hoveddører.

Styre har mottatt tilbud på å etablere videoovervåkning av kjeller, og vil fortløpende vurdere behovet for å montere dette. Alle eiere vil bli informert dersom dette installeres.

Styret har besluttet å bytte vinduer på baksiden av bygget. Det legges opp til lånefinansiering. Dette vil medføre en økning av de månedlige innbetalingene fra seksjonseierne på gjennomsnittlig 350 kr. avhengig av størrelsen på leilighetene.

6. Økonomi
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 478.260. Styret foreslår at resultatet overføres annen egenkapital slik at akkumulert underskudd pr. 31.12. er kr. 1.934.656. Den negative egenkapitalen er dekket inn med lån i Handelsbanken. Saldo på lånet som er felles for alle pr. 31.12 var kr. 2.431.256. Saldo på lånet som er for de 22 seksjoner som har fått montert balkong og finansiert dette via lån i sameiet er kr. 2.685.604. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet.

Oslo, 12. mai 2026

Kai Sjøvold	Kristian Fredrik Mehus	Joachim Nodeland	Hanne Lilleby
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11

RESULTATREGNSKAP		2025	Buds. 2025	2024
Inntekter:	**Note:**			
Fellesutgifter		1 860 684	1 860 684	1 860 684
Innbetalinger felleslån		483 192	483 192	483 192
Diverse inntekter		1 988	5 000	11 109
Sum inntekter		**2 345 864**	**2 348 876**	**2 354 985**
Kostnader:				
Strøm		47 445	40 000	32 540
Fjernvarme		429 904	500 000	456 731
Kommunale avgifter		392 751	425 000	360 651
Kabel TV		51 408	52 000	38 556
Renhold		75 890	65 000	64 101
Andel fellesutgifter Vulkan		25 752	25 752	25 000
Diverse utgifter		3 500	5 000	2 500
Reparasjon og vedlikehold	1	220 444	350 000	272 190
Forretningsfører		73 530	77 400	75 512
Lettstyrt HMS		4 536	3 500	4 908
Revisjon	2	24 075	15 000	11 856
Vaktmester		123 345	122 500	118 040
Abonnement Brann og redningsetaten		113 403	90 000	85 005
Forsikring	3	91 461	79 000	53 022
Bankomkost/andre rentekost		6 313	5 000	6 108
Sum driftskostnader		**1 683 757**	**1 855 152**	**1 606 720**
Driftsresultat		**662 107**	**493 724**	**748 265**
Finansinntekter/kostnader:				
Renteinntekter		11 706	276	482
Rentekostnader lån		195 553	216 000	220 015
Sum finansinntekter/kostnader		**-183 847**	**-215 724**	**-219 533**
ÅRSRESULTAT		**478 260**	**278 000**	**528 732**
Disponering:				
Overført Annen egenkapital		478 260		
Sum disponert		**478 260**		

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2025	2024
Eiendeler:	**Note:**		
Finansielle anleggsmidler:			
Motkonto balkong IN lån	6, 7	2 685 604	2 878 958
Sum finansielle anleggsmidler		**2 685 604**	**2 878 958**
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Utestående fellesutgifter		1 736	1 120
Forskuddsbetalte kostnader		5 265	35 295
Mellomregning balkonglån	7	24 597	27 172
Sum fordringer		**31 598**	**63 587**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
Innestående bank		553 460	367 027
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**553 460**	**367 027**
Sum omløpsmidler		**585 058**	**430 614**
Sum eiendeler		**3 270 662**	**3 309 572**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	4	-1 934 656	-2 412 916
Sum opptjent egenkapital		**-1 934 656**	**-2 412 916**
Sum egenkapital		**-1 934 656**	**-2 412 916**
Gjeld			
Langsiktig gjeld:			
Felleslån	5	2 431 256	2 719 757
Balkonglån	6	2 685 604	2 878 958
Sum langsiktig gjeld		**5 116 860**	**5 598 715**
Kortsiktig gjeld:			
Påløpte renter		2 289	2 289
Kreditorer/Leverandørgjeld		59 828	88 605
Forskuddsbetalte fellesutgifter		26 341	32 879
Sum kortsiktig gjeld		**88 458**	**123 773**
Sum gjeld		**5 205 318**	**5 722 488**
Sum egenkapital og gjeld		**3 270 662**	**3 309 572**

Oslo, 11.05.2026

Kai Sjøvold	Kristian Fredrik Mehus	Joachim Nodeland	Hanne Lilleby
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	306 841	44 417
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	478 260	528 732
Endring langsiktige lån	-288 501	-266 308
B. Årets endring i disponible midler	**189 759**	**262 424**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**496 600**	**306 841**
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	31 598	63 587
Bankinnskudd	553 460	367 027
Omløpsmidler	**585 058**	**430 614**
Kortsiktig gjeld	-88 458	-123 773
Disponible midler	**496 600**	**306 841**

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 1 - Drift og vedlikehold:

Grafitti	18 625
Utrykning brann	15 105
Byggetekniske arbeider	54 273
Nødlys	13 688
Brannmelder	12 288
Sprinkelventil	5 172
Bortkjøring av avfall	11 330
Dør- og glassarbeid	31 198
Rør og avløp	29 638
Elektrisk arbeid	3 539
Beplantning	713
Telelinje SD anlegg	2 529
Skadedyr	22 348
Sum	**220 444**

Note 2 - Revisjon:

Revisjon av regnskapet for 2024	24 075
Sum	**24 075**

Note 3 - Forsikring:

Chubb forsikring	91 461
Sum	**91 461**

Note 4 - Annen egenkapital:

Egenkapital pr. 01.01	-2 412 916
Årets resultat	478 260
Sum	**-1 934 656**

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

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 5 - Langsiktig gjeld, felles:

Lån i Handelsbanken, innfris 2036, rente pr 31/12 - 7,2%	
Saldo pr 31.12	2 431 256
Sum	**2 431 256**

Note 6 - Langsiktig gjeld, balkonger:

Andel lån til balkonger montert i 2017	
24 balkonger á 193.635	4 647 239
1 seksjon innfridd lån 2018	-193 635
1 seksjon innfridd lån 2021	-164 827
Tidligere års avdrag	-1 409 819
Årets avdrag	-193 354
Rest balkonglån 31.12	**2 685 604**

Note 7 - Aktivert balkonger:

Fra 2020 bokføres innbetalinger til balkonglånet, renter og avdrag i balansen. Differansen mellom innbetalinger og utbetalinger føres mot en mellomregningskonto.

Sum 31.12	**24 597**

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11

BUDSJETT	2026	Regnsk. 2025
Inntekter:		
Fellesutgifter (+5% fra 1.7)	1 907 201	1 860 684
Innbetalinger felleslån	483 192	483 192
Diverse inntekter	6 000	1 988
Sum inntekter	**2 396 393**	**2 345 864**
Utgifter:		
Strøm	50 000	47 445
Fjernvarme	450 000	429 904
Kommunale avgifter	405 000	392 751
Kabel TV	55 000	51 408
Renhold	78 000	75 890
Andel fellesutgifter Vulkan	30 000	25 752
Diverse utgifter	5 000	3 500
Reparasjon og vedlikehold	350 000	220 444
Forretningsfører	71 404	73 530
Lettstyrt HMS	4 672	4 536
Revisjon	18 000	24 075
Vaktmester	125 000	123 345
Abonnement Brann og redningsetaten	125 000	113 403
Forsikring	100 000	91 461
Bankomkost/andre rentekost	6 000	6 313
Sum driftskostnader	**1 873 076**	**1 683 757**
Driftsresultat	**523 317**	**662 107**
Finansinntekter/utgifter:		
Renter av bankinnskudd	4 683	11 706
Rentekostnader felleslån	168 000	195 553
Sum finansinntekter/utgifter	**-163 317**	**-183 847**
ÅRSRESULTAT	**360 000**	**478 260**

FULLMAKT

Jeg gir med dette fullmakt til: **.....**

å representere meg på årsmøtet den / 20 i

Sameiet .....

Sted..... Dato.....

..... ……

Navn på seksjonseier (blokkbokstaver) Signatur

OM FULLMAKTER:

Fullmakten kan gjelde alle saker eller begrenses til en eller flere saker. Den kan ikke inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker.

Fullmakten må utstedes til en bestemt person og ikke til for eksempel styret som kollegium eller til en juridisk person for eksempel SK Eiendom AS.

Fullmakten tas med på møtet av fullmektigen eller sendes på e-post til: post@skeiendom.no

Til andelseierne i Maridalsveien 11 Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Maridalsveien 11 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme.
- For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Fullmaktsskjema følger vedlagt.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Maridalsveien 11 Borettslag avholdes mandag 17. mars 2025 kl. 15.00 via Microsoft Teams

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024
- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- C) Budsjett for 2025

3. GODTGJØRELSER
- A) Godtgjørelse til styret foreslås til kr. 0
- B) Revisor foreslås honorert etter regning

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Styret orienterer om planene som Sameiet Maridalsveien 11 har i forbindelse med startet prosjekt for bytte av vinduer

B) Innkommet sak fra Camillo Lingan om støy i bakgård fra aggregat

5. VALG
- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av styremedlem(mer) for 2 år (2 – 4 styremedlemmer)
- C) Eventuelt valg av inntil 2 varamedlem for 1 år

Oslo 07.03.25
Styret i Maridalsveien 11 Borettslag

Kristian Fredrik Mehus /s/ Kai Sjøvold /s/ Christoffer Haugan /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Fredrik Mehus
Styremedlem	Kai Sjøvold
Styremedlem	Christoffer Haugan

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har hatt kontakt ved behov.

Generelle opplysninger om Maridalsveien 11 Borettslag
Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Maridalsveien 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932231034, og ligger i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 11
0178 Oslo

Gårds- og bruksnummer:
218 105

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Maridalsveien 11 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av SK Eiendom AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Svein Johannessen, daglig leder i SK Eiendom AS.

Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.

Styrets arbeid i 2024

Bomiljø:
Styret noterer ned alle klagesaker og behandler disse etter gjeldende lovverk. Styret ønsker et godt bomiljø og håper alle beboere ønsker det samme.

Søppel / søppelbod:
Større gjenstander må kjøres på nærmeste avfallsstasjon. Avfallscontainere er kun til husholdningsavfall og større gjenstander skal ikke settes i søppelbod eller i kjeller. Det oppfordres at alle andelseiere følger dette slik at det ikke blir nødvendig å måtte øke felleskostnader ytterligere på bakgrunn av kostnadene ved bortkjøring og kast av ekstra søppel.

Vinduer:
Styret er kjent med at Sameiet Maridalsveien 9 og Sameiet Maridalsveien 11 har startet et prosjekt med tanke på utskifting av vinduer. Nærmere orientering vil bli gitt på generalforsamlingen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025
Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Felleskostnader
I budsjettet er felleskostnadene foreslått holdt uendret i 2025. Innbetaling for dekning av lån endres i takt med endring i rentesats.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FORHOLDET TIL SAMEIET MARIDALSVEIEN 11
Borettslaget eier 47 seksjoner i sameiet.
Det er sameiets om administrerer og drifter eiendommen.
Borettslaget har til sammen 47 stemmer i sameiets årsmøter. Borettslagets styre representerer borettslaget i sameiets årsmøter.

Oslo 07.03.2025
Styret i Maridalsveien 11 Borettslag

Kristian Fredrik Mehus /s/ Kai Sjøvold /s/ Christoffer Haugan /s/

Maridalsveien 11 Borettslag

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres.

I tillegg krever forskriften om årsregnskap og eventuell årsrapport i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsrapport. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-655 023**	**0**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		589 229	0
Innskutt kapital, skattekostnad 2023		129 595	0
Lån overført egenkapitalen		5 218 102	0
Avgang/avskrivning driftsmidler / nedbetaling lån		-5 417 708	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**519 218**	**0**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-135 805**	**0**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		56 555	380 740
Kortsiktig gjeld		-192 360	-1 035 763
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-135 805**	**-655 023**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/62593c51-3a20-460f-b65c-c13b71c1bf25
visma sign
www.vismasign.com

Maridalsveien 11 Borettslag

RESULTATREGNSKAP FOR ÅRET	NOTE	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER			
Leieinntekter		0	9 557 967
Innkrevde felleskostnader	1	1 631 616	0
Innbetaling for dekning av lån		785 544	0
Andre driftsinntekter		1 209 793	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 626 953**	**9 557 967**
DRIFTSKOSTNADER			
Avskrivning på driftsmidler	2	0	0
Andel felleskostnader	3	2 332 392	0
Forretningsførsel		30 626	0
Revisjon		6 608	0
Bankomkostninger		1 700	0
Annen driftskostnad		507 385	3 299 359
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 878 711**	**3 299 359**
DRIFTSRESULTAT		**748 242**	**6 258 608**
FINANSINNTEKTER			
Andre renteinntekter		10 692	17 772
SUM FINANSINNTEKTER		**10 692**	**17 772**
FINANSKOSTNADER			
Andre rentekostnader		0	950 896
Andre finanskostnader		3 512	4 750 298
SUM FINANSKOSTNADER		**3 512**	**5 701 194**
RESULTAT AV FINANSKOSTN./INNT.		**7 180**	**-5 683 422**
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		**755 422**	**575 186**
Skattekostnad på resultat		166 193	126 541
ORDINÆRT RESULTAT ETTER SKATT		**589 229**	**448 645**
Overføringer			
Overført annen egenkapital		589 229	448 645
SUM OVERFØRINGER		**589 229**	**448 645**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/62593c51-3a20-460f-b65c-c13b71c1bf25
visma sign
www.vismasign.com

Maridalsveien 11 Borettslag

BALANSE Pr. 31.12.	NOTE	**2024**	**2023**
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	119 726 706	119 726 706
Inventar og utstyr		0	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**119 726 706**	**119 726 706**
SUM ANLEGGSMIDLER		**119 726 706**	**119 726 706**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		39 930	145 708
SUM FORDRINGER		**39 930**	**145 708**
BETALINGSMIDLER			
Bankinnskudd	5	16 625	235 032
SUM BETALINGSMIDLER		**16 625**	**235 032**
SUM OMLØPSMIDLER		**56 555**	**380 740**
SUM EIENDELER		**119 783 261**	**120 107 446**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/62593c51-3a20-460f-b65c-c13b71c1bf25
visma sign
www.vismasign.com

Maridalsveien 11 Borettslag

BALANSE Pr. 31.12.	NOTE	**2024**	**2023**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital	6	235 000	235 000
Annen egenkapital	6	6 716 897	779 971
SUM EGENKAPITAL FØR KONTINUITETSDIFFERANSE		**6 951 897**	**1 014 971**
Kontinuitetsdifferanse		-141 287 035	-141 287 035
SUM EGENKAPITAL	7	**-134 335 138**	**-140 272 064**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	6	253 926 039	253 926 039
Øvrig langsiktig gjeld		0	5 417 708
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		**253 926 039**	**259 343 747**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		323	198 152
Skyldige off.avgifter , skattetrekk m.m.		166 193	126 671
Annen kortsiktig gjeld		25 844	710 940
SUM KORTSIKTIG GJELD		**192 360**	**1 035 763**
SUM GJELD		**254 118 399**	**260 379 510**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**119 783 261**	**120 107 446**
		0,00	0,00

Oslo, 07.03.2025

Kristian Fredrik Mehus
Styreleder

Kai Sjøvold
Styremedlem

Christoffer Haugan
Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/62593c51-3a20-460f-b65c-c13b71c1bf25
visma sign
www.vismasign.com

Maridalsveien 11 Borettslag

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra forrige regnskapsår.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/62593c51-3a20-460f-b65c-c13b71c1bf25
visma sign
www.vismasign.com

Maridalsveien 11 Borettslag

NOTER TIL REGNSKAPET FOR ÅRET forts

Note 1 - Innkrevde felleskostnader	**2024**	**2023**
Felleskostnader fra andelseierne	1 631 616	0
Sum innkrevde felleskostnader	**1 631 616**	**0**

Note 2 - Avskrivning på driftsmidler	**2024**	**2023**
Årets avskrivninger	0	0
Sum	**0**	**0**

Note 3 - Andel felleskostnader	**2024**	**2023**
Felleskostnader til Sameiet Maridalsveien 11	2 332 392	0
Sum andel felleskostnader	**2 332 392**	**0**

Note 4 - Anleggsmidler

Varige driftsmidler	**Bygning og annen fast eiendom**	**Inventar mv**	**Sum**
Anskaffelseskost 01.01	119 726 706	0	119 726 706
Tilgang i perioden	0	0	0
Avgang i perioden	0	0	0
Bokført verdi31.12	**119 726 706**	**0**	**119 726 706**
Årets av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Driftsmidler består av boligeiendom Maridalsveien 11 i Oslo. Driftsmidlet avskrives ikke.

Note 5 - bankinnskudd	**2024**	**2023**
Bankinnskuddet inneholder kun frie midler	16 625	235 032

Note 6 - Egenkapital

	Andelskapital	**Kontinuitets differanse**	**Annen egenkapital**	**Sum**
Kapital pr. 01.01	235 000	-141 287 035	779 971	-140 272 064
Innskutt kapital	0	0	129 595	129 595
Lån overført egenkapital	0	0	5 218 102	5 218 102
Årets resultat	0	0	589 229	589 229
Kapital 31.12	**235 000**	**-141 287 035**	**6 716 897**	**-134 335 138**

Balansen

Eiendommens virkelige verdi på etableringstidspunktet	254 161 039
Historisk kostpris på eiendommen ved etableringstidspunktet	112 874 002
Kontiunitetsdifferanse	141 287 037

Kontiunitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den historiske kostprisen på eiendommen er mye lavere.
Egenkapitalen i borettslaget er vurdert som forsvarlig.
Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/62593c51-3a20-460f-b65c-c13b71c1bf25
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TIL REGNSKAPET FOR ÅRET forts

Note 7 Andelskapital

Andeler i Maridalsveien 11 Borettslag pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Andeler	47	5 000	235 000
Sum		**5 000**	**235 000**

Eierstruktur

De største andelseierne i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	42	89 %	17 %

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/62593c51-3a20-460f-b65c-c13b71c1bf25
visma sign
www.vismasign.com

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Maridalsveien 11 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien 11 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 35PZ9-28HXP-O6C0F-LCUK3-53X7B-8PW14

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 18. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 35PZ9-28HXP-O6C0F-LCUK3-53X7B-8PW14

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Dalby, Kristian
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3127438
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-18 17:20:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 35PZ9-28HXP-O6C0F-LCUK3-53X7B-8PW14

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Protokoll fra generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Maridalsveien 11 Borettslag ble avholdt mandag 17. mars 2025 kl. 15.00 via Teams

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Frank Kjærnes fra SK Eiendom ble foreslått.
VEDTAK: Godkjent

B) Godkjenning av de stemmeberettigede
Navnefortegnelse ble tatt opp. Denne viste at 8 andelseiere var til stede på Teams. Det ble foreslått å legge navnefortegnelsen til grunn som bevis for at vedkommende eier er til stede/representert.
Videre var forretningsfører Frank Kjærnes med på møtet.
VEDTAK: Godkjent

C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
Forretningsfører, Frank Kjærnes, ble foreslått som referent og Anne Kloppbakken som protokollvitne.
VEDTAK: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen
VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent og møtet erklært for lovlig satt.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

A) Årsrapport og regnskap for 2024
Årsrapport og regnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent.
VEDTAK: Godkjent

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
VEDTAK: Godkjent

C) Budsjett for 2025
VEDTAK: Godkjent

3. GODTGJØRELSER

A) Styret
VEDTAK: Godtgjørelse til styret kr. 0.

B) Revisor
VEDTAK: Revisor honoreres etter mottatt faktura

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Prosjekt for bytte av vinduer.
Byggetek AS er engasjert av Sameiet Maridalsveien 9 og Sameiet Maridalsveien 11. De har sett over vinduene i eiendommene og er i ferd med å innhente anbud på

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4fa348b4-1b9b-4d53-a4b3-89f00e80217d
visma sign
www.vismasign.com

utskifting av alle dårlige vinduer på baksiden. Sameiene har også bedt om opsjonspris på utskifting av vinduene på fremsiden.
Det vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 11 når anbud foreligger. Borettslagets styre vil der representere andelseierne.

B) Innkommet sak fra Camillo Lingan om støy i bakgård fra aggregat
Støyen kommer nok fra hotellet.
Det ble oppfordret til å måle støyen med en app på telefonen. Om støyen virker urimelig høy kan man rette en hendelse til hotellet.
Om dette ikke hjelper kan problemet tas opp med Bydelsoverlegen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
VEDTAK: Kristian Fredrik Mehus ble valgt for 2 år

B) Valg av styremedlem(mer) for 2 år.
VEDTAK: Ola Narum, Moa Carstensen, Kai Sjøvold og Christoffer Haugan ble valgt for 2 år.

C) Valg av varamedlem(mer) for 1 år
VEDTAK: Ingen.

Frank Kjærnes (sign.)	Anne Kloppbakken (sign.)
Møteleder	Protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4fa348b4-1b9b-4d53-a4b3-89f00e80217d
visma sign
www.vismasign.com

Vedtekter
for
Maridalsveien 11 Borettslag

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 01.07.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Maridalsveien 11 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget ligger i Oslo kommune, har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på NOK 5 000.

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

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

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

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget jf. borettslagsloven § 2-12.

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

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(5) Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier eier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Stifter, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget frem til alle andeler er solgt. Stifter har rett til å overlate bruken av boligene (utleie) til andre uten tidsbegrensning, jf. pkt. 2-1 (4). Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Parkeringsplasser

(1) Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inklusive eventuelle felles terrasser/balkonger) i forsvarlig stand, slik det er angitt i vedtektene, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig. Kostnader forbundet med p-plass fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

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

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (7).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges 1-2 varamedlemmer ved behov.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Så lenge stifter, som er en juridisk person, eier mer enn 30 % av andelene i borettslaget, har stifter rett til å utpeke minimum ett styremedlem.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

12. Annen informasjon

12-1 Felles vaskeri
Borettslaget har tilgang til felles vaskeri som kan benyttes av andelseierne. Det er etablert betalingsløsninger for bruk av vaskeriet, slik at den enkelte bruker betaler pr. vask.

12-2 Fjernvarme
Borettslaget er tilknyttet fjernvarme, og kostnader forbundet med dette betales over felleskostnadene etter andelsbrøken i borettslaget.

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Maridalsveien 11

Oslo, 27. februar 2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 11

Det innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 10/3 kl 18.00**.**
Møtet avholdes via Microsoft Teams. Link til møtet på Teams ettersendes i egen e-post.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
b) Valg av møteleder.
c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. Årsoppgjøret for 2024
a) Styrets årsrapport
b) Regnskap

3. Styret har startet en prosess for å vurdere behovet for utskifting av vinduene på eiendommen. Styret informerer om prosjektet på møtet

4. Ønske fra en seksjonseier om å oppgradere den kollektive avtalen med Telia fra å kun være bredbånd til å være en Telia Flex avtale

5. Driftsbudsjett for 2025
Innbetaling til lån vil kunne endres i løpet av året ved endrede renter

6. Valg av styre
a) Styreleder
b) 3 styremedlemmer

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Maridalsveien 11
Frank Kjærnes
forretningsfører

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11
STYRETS ÅRSARAPPORT 2024

TILLITSVALGTE
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Kai Sjøvold
Styremedlem:	Marianne Frønsland
Styremedlem:	Joachim Nodeland
Styremedlem:	Hanne Lilleby

1. Opplysninger om virksomheten
Sameiet Maridalsveien 11 består av 63 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 218, bnr. 105 i Oslo kommune.

2. Forsikringer
Sameiets eiendom er forsikret i Chubb. Forsikringen er en fullforsikring. Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.
Styret har innhentet tilbud fra Chubb på en egenandel på kr. 25.000 fra dagens egenandel på kr. 300.000. Premien vil da bli ca 42,5% høyere.

3. Overdragelser
Det er i perioden vært to overdragelser. Heimstaden har overført alle sine boligseksjoner til Maridalsveien 11 Borettslag.

4. Styremøter
Styret har hatt kontakt ved behov.

5. Vedlikehold - hendelser
Det har vært ikke vært utført store vedlikeholdsarbeider i perioden, foruten montering av branndører i fellesarealer og utbedringer av ødelagte vegglesere og låser til hoveddører.
Sist utførte IK Elektro kontroll var i 2018.
Styre har mottatt tilbud på å etablere videoovervåkning av kjeller, og vil fortløpende vurdere behovet for å montere dette. Alle eiere vil bli informert dersom dette installeres.
Styret har satt i gang et prosjekt om å bytte dårlige vinduer i sameiet. Det vil bli innhentet minst tre anbud på denne jobben og forhåpentligvis oppstart i år. Dette vil komme som et eget infopunkt på årsmøtet.

6. Økonomi
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 528.732. Styret foreslår at resultatet overføres annen egenkapital slik at akkumulert underskudd pr. 31.12.24 er kr. 2.412.916. Den negative egenkapitalen er dekket inn med lån i Handelsbanken. Saldo på lånet som er felles for alle pr. 31.12 var kr. 2.719.757. Saldo på lånet som er for de 22 seksjoner som har fått montert balkong og finansiert dette via lån i sameiet er kr. 2.878.958. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet.

Oslo, 26. februar 2025

Kai Sjøvold	Marianne Frønsland	Joachim Nodeland	Hanne Lilleby
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11

RESULTATREGNSKAP		2024	Buds. 2024	2023
Inntekter:	**Note:**			
Fellesutgifter		1 860 684	1 860 684	1 860 684
Innbetalinger felleslån		483 192	483 192	461 004
Diverse inntekter		11 109	5 000	6 139
Sum inntekter		**2 354 985**	**2 348 876**	**2 327 827**
Kostnader:				
Strøm		32 540	40 000	40 047
Fjernvarme		456 731	600 000	546 857
Kommunale avgifter		360 651	360 000	309 783
Kabel TV		38 556	52 500	51 408
Renhold		64 101	55 000	51 967
Andel fellesutgifter Vulkan		25 000	25 000	23 964
Diverse utgifter		2 500	5 000	2 500
Reparasjon og vedlikehold	1	272 190	350 000	490 256
Forretningsfører		75 512	75 512	88 096
Lettstyrt HMS		4 908	0	0
Revisjon	2	11 856	15 000	15 194
Vaktmester		118 040	60 000	66 448
Abonnement Brann og redningsetaten		85 005	90 000	0
Forsikring	3	53 022	50 000	46 664
Bankomkost/andre rentekost		6 108	5 000	4 758
Sum driftskostnader		**1 606 720**	**1 783 012**	**1 737 942**
Driftsresultat		**748 265**	**565 864**	**589 885**
Finansinntekter/kostnader:				
Renteinntekter		482	236	656
Rentekostnader lån		220 015	216 000	203 183
Sum finansinntekter/kostnader		**-219 533**	**-215 764**	**-202 527**
ÅRSRESULTAT		**528 732**	**350 100**	**387 358**
Disponering:				
Overført Annen egenkapital		528 732		
Sum disponert		**528 732**		

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f1b79418-e94e-4475-8ec2-fd048396cccb
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2024	2023
Eiendeler:	**Note:**		
Finansielle anleggsmidler:			
Motkonto balkong IN lån	6, 7	2 878 958	3 057 153
Sum finansielle anleggsmidler		**2 878 958**	**3 057 153**
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Utestående fellesutgifter		1 120	4 183
Forskuddsbetalte kostnader		35 295	4 425
Mellomregning balkonglån	7	27 172	24 941
Sum fordringer		**63 587**	**33 549**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
Innestående bank		367 027	155 052
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**367 027**	**155 052**
Sum omløpsmidler		**430 614**	**188 601**
Sum eiendeler		**3 309 572**	**3 245 754**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	4	-2 412 916	-2 941 648
Sum opptjent egenkapital		**-2 412 916**	**-2 941 648**
Sum egenkapital		**-2 412 916**	**-2 941 648**
Gjeld			
Langsiktig gjeld:			
Felleslån	5	2 719 757	2 986 065
Balkonglån	6	2 878 958	3 057 153
Sum langsiktig gjeld		**5 598 715**	**6 043 218**
Kortsiktig gjeld:			
Påløpte renter		2 289	2 438
Kreditorer/Leverandørgjeld		88 605	118 272
Forskuddsbetalte fellesutgifter		32 879	23 474
Sum kortsiktig gjeld		**123 773**	**144 184**
Sum gjeld		**5 722 488**	**6 187 402**
Sum egenkapital og gjeld		**3 309 572**	**3 245 754**

Oslo, 27.01.2025

Kai Sjøvold	Marianne Frønsdal	Joachim Nodeland	Hanne Lilleby
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f1b79418-e94e-4475-8ec2-fd048396cccb
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	44 417	-80 156
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	528 732	387 358
Endring langsiktige lån	-266 308	-262 785
B. Årets endring i disponible midler	**262 424**	**124 573**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**306 841**	**44 417**
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	63 587	33 549
Bankinnskudd	367 027	155 052
Omløpsmidler	**430 614**	**188 601**
Kortsiktig gjeld	-123 773	-144 184
Disponible midler	**306 841**	**44 417**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f1b79418-e94e-4475-8ec2-fd048396cccb
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 1 - Drift og vedlikehold:

Bortkjøring avfall	8 396
Service, feilsøk, repararert brannvarslingsanlegg	30 554
Arbeider med kortleser, låser, dører	63 474
Varmeanlegg	3 579
Arbeid med boder etter innbrudd	18 638
Diverse elektriker arbeid	14 904
Kontroll sprinkelanlegg	5 002
Utrykninger brann og redningsetaten	20 467
Vaktmester 2023	18 417
Grafittifjerning (abonnement)	15 000
Befaring vinduer	20 119
Årskontroll og reparert nødlys	28 125
Addsecure	4 425
Skadedyrkontroll	21 090
Sum	**272 190**

Note 2 - Revisjon:

Revisjon av regnskapet for 2023	11 856
Sum	**11 856**

Note 3 - Forsikring:

Chubb forsikring	53 022
Sum	**53 022**

Note 4 - Annen egenkapital:

Egenkapital pr. 01.01	-2 941 648
Årets resultat	528 732
Sum	**-2 412 916**

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f1b79418-e94e-4475-8ec2-fd048396cccb
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 5 - Langsiktig gjeld, felles:

Lån i Handelsbanken, innfris 2036, rente pr 31/12 - 7,45%	
Saldo pr 31.12	2 719 757
Sum	**2 719 757**

Note 6 - Langsiktig gjeld, balkonger:

Andel lån til balkonger montert i 2017	
24 balkonger á 193.635	4 647 239
1 seksjon innfridd lån 2018	-193 635
1 seksjon innfridd lån 2021	-164 827
Tidligere års avdrag	-1 231 624
Årets avdrag	-178 195
Rest balkonglån 31.12	**2 878 958**

Note 7 - Aktivert balkonger:

Fra 2020 bokføres innbetalinger til balkonglånet, renter og avdrag i balansen. Differansen mellom innbetalinger og utbetalinger føres mot en mellomregningskonto.

Sum 31.12	**27 172**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f1b79418-e94e-4475-8ec2-fd048396cccb
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES

This documents contains 5 pages before this page

ALLEKIRJOITUKSET

Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

UNDERSKRIFTER

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua

SIGNATURER

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Maridalsveien 11

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Maridalsveien 11 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: B2HWW-UOVIV-U4DNN-RC7FD-Z9F3J-GNOY8

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 18. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: B2HWW-UOVIV-U4DNN-RC7FD-Z9F3J-GNOY8

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Dalby, Kristian
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3127438
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-18 17:20:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B2HWW-UOVIV-U4DNN-RC7FD-Z9F3J-GNOY8

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11

BUDSJETT	**2025**	**Regnsk. 2024**
Inntekter:		
Fellesutgifter (+0% fra 1.7)	1 860 684	1 860 684
Innbetalinger felleslån	483 192	483 192
Diverse inntekter	5 000	11 109
Sum inntekter	**2 348 876**	**2 354 985**
Utgifter:		
Strøm	40 000	32 540
Fjernvarme	500 000	456 731
Kommunale avgifter	425 000	360 651
Kabel TV	52 000	38 556
Renhold	65 000	64 101
Andel fellesutgifter Vulkan	25 752	25 000
Diverse utgifter	5 000	2 500
Reparasjon og vedlikehold	350 000	272 190
Forretningsfører	77 400	75 512
Lettstyrt HMS	3 500	4 908
Revisjon	15 000	11 856
Vaktmester	122 500	118 040
Abonnement Brann og redningsetaten	90 000	85 005
Forsikring	79 000	53 022
Bankomkost/andre rentekost	5 000	6 108
Sum driftskostnader	**1 855 152**	**1 606 720**
Driftsresultat	**493 724**	**748 265**
Finansinntekter/utgifter:		
Renter av bankinnskudd	276	482
Rentekostnader felleslån	216 000	220 015
Sum finansinntekter/utgifter	**-215 724**	**-219 533**
ÅRSRESULTAT	**278 000**	**528 732**

SAMEIET MARIDALSVEIEN 11
Protokoll fra ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte ble avholdet mandag den 10/3-25 kl. 18.00 via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet:

1. Konstituering

a) Opptak av fortegnelse over deltakere
Kai Sjøvold og Kristian Fredrik Mehus fra Maridalsveien 11 Borettslag, 47 seksjoner, Dan Ståle Andersen og Hanne Lilleby.
Fra forretningsfører deltok Frank Kjærnes.

b) Valg av møteleder
Frank Kjærnes ble valgt.

c) Valg av sekretær og 1 til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Forretningsfører Frank Kjærnes ble valgt til sekretær og Dan Ståle Andersen til å medundertegne protokollen.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden
VEDTAK: Godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2024

a) Styrets årsrapport
Styrets årsrapport ble gjennomgått.
VEDTAK: Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

b) Regnskap
Regnskapet gjennomgått.
VEDTAK: Regnskapet godkjent.

3. Styret har startet en prosess for å vurdere behovet for utskifting av vinduene på eiendommen
Byggetek AS er engasjert av Sameiet Maridalsveien 9 og Sameiet Maridalsveien 11.
De har sett over vinduene i eiendommene og er i ferd med å innhente anbud på utskifting av alle dårlige vinduer på baksiden. Sameiene har også bedt om opsjonspris på utskifting av vinduene på fremsiden.
Det vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøte når anbud foreligger.

4. Ønske fra en seksjonseier om å oppgradere den kollektive avtalen med Telia fra å kun være bredbånd til å være en Telia Flex avtale
VEDTAK: Forslaget ble nedstemt.

5. Driftsbudsjett for 2025
Fellesutgiftene holdes uendret i 2025.
Innbetaling til lån vil kunne endres i løpet av året ved endrede renter.
Kostnader med vindusprosjektet er ikke medtatt i budsjettet. Finansiering må vedtas på et ekstraordinært årsmøte.
VEDTAK: Budsjettet ble godkjent.

6. Valg av styre – det sittende styre ble gjenvalg
a) Styreleder - Kai Sjøvold
b) Styremedlemmer - Kristian Fredrik Mehus, Joachim Nodeland og Hanne Lilleby.

Frank Kjærnes
Møteleder
(elektronisk signert)

Dan Ståle Andersen
Protokollvitne
(elektronisk signert)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/86b84431-0615-4b6b-92eb-621a123c586d
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 1 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Vedtekter for Sameiet Maridalsveien 11

Vedtatt i sameiermøte den 6. september 1999, sist endret i ekstraordinært sameierøte den 24. juni 2014, i ordinært årsmøte den 19. mai 2022 og i ordinært årsmøte 23.5.2023, i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1 - NAVN FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Maridalsvn. 11.
Sameiet består av 57 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16. november 1988.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr 218 Bnr 105 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 - ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fredensborg Norge AS org nr 934 631 005 (før fusjon Elosa AS) har rett til å utnytte kjeller og loft til bolig- og næringsformål i henhold til egen avtale med sameiet . Dette gjelder også kjeller og loftsarealer som benyttes som boder for den enkelte seksjonseier, dersom han blir gitt tilsvarende erstatningsboder. Sameierne plikter å gi påtegning på skjøtet og eventuelt pantobligasjoner når det kreves og så snart vilkårene for oppdeling etter eierseksjonsloven er til stede. Inntil eiendommens loft og kjeller er utbygget svarer ikke muligeseksjoner her for fellesutgifter etter eierbrøk til sameiet. I byggeperioden for utbyggingen svarer de nevnte seksjoner for halve fellesutgifter.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameiet skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Årsmøtet 19. mai 2022 ga sameiet rett til å montere videoovervåkning ved inngangsparti og vaskekjeller for å øke sikkerheten for hele eiendommen

§ 3 - FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Utgifter ved bygging og vedlikehold av balkonger fordeles med like stor del blant de sameierne som har balkong.

§ 4 - VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon herunder innvendige flater på balkong som disponeres av seksjonen samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde

seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr , herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5 - VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidelige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling av fellesutgiftene.

§ 6 - REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 - STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal som skal bestå av en styreleder og fra et til tre styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 - STYRETS KOMPETANSE

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

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

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret bestemmer fordeling av bodene og påser at hver seksjon disponerer en bod.

§ 9 - OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevell utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noe nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 - OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandmedlem fra hver boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har rett til å uttale seg om sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 - INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak som treffes av sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøtet.

§ 12 - SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 - MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

.

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 sameiere.

§ 14 - REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 - FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 - MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonene, jfr eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Til omkostninger sameiet måtte ha i denne forbindelse samt til dekning av eventuell udekket andel av felleskostnader m.v. kan sameiet benytte seg av den i oppdelingsbegjæringen forbeholdte panterett stor NOK 25.000,-

Panteretten skal reguleres i overensstemmelse med økningen i konsumprisindeksen hvert 5. år, med utgangspunktet i indeksen pr. 15 november 1988. Sameierne plikter å gi påtegning på forhøyelse av pant ved fremmøte på bestyrers kontor om dette kreves.

§ 17 - FRAVIKELSE

Medfører sameierens, eller hans leietaker / beboer, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse, herunder brudd på ordensregler, for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr eierseksjonsloven § 27.

§ 18 - BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 - ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedel av de avgitte stemmer.

§ 20 - HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker ovenfor en tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21 - FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 40 i MARIDALSVEIEN 11 BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 932231034

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.05.2026 kl. 11.53
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.05.2026 kl. 11.52

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/113262-1/200 30.01.2025 13:53 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 4 850 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
BERG OLA NARUM
FØDT: 05.05.1970 IDEELL: 1/2
RIISER ANDREAS JØRGENSEN
FØDT: 17.03.1979 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2024/1142960-2/200 26.02.2024 21:00 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 218, Bruksnummer 105 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.05.2026 kl. 11.53
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.05.2026 kl. 11.52

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert.

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1937/302530-1/105 04.06.1937 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1988/79372-2/105 16.11.1988 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2592
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/2592
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/2592
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/2592
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/2592
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/2592
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592

SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/2592
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2592
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/2592
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/2592
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/2592
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/2592
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592
SNR: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592
SNR: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2592
SNR: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/2592
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/2592
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/2592
SNR: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592
SNR: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/2592
SNR: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592

SNR: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592
SNR: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592
SNR: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2592
SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/2592
SNR: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/2592
SNR: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/2592
SNR: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592
SNR: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/2592
SNR: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592
SNR: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592
SNR: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2592
SNR: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/2592
SNR: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/2592
SNR: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/2592
SNR: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592

SNR: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/2592
SNR: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592
SNR: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2592
SNR: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2592
SNR: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2592
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 57 SEKSJONER

2011/24050-1/200 11.01.2011 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 250

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Matrikkelenheten er seksjonert.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
MARIDALSVEIEN 11B

Dato: 11.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532551
9196921

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 105

Vi viser til bestilling av 20260511 for MARIDALSVEIEN 11B.

GNR. 218 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.06.1937.

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

551 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

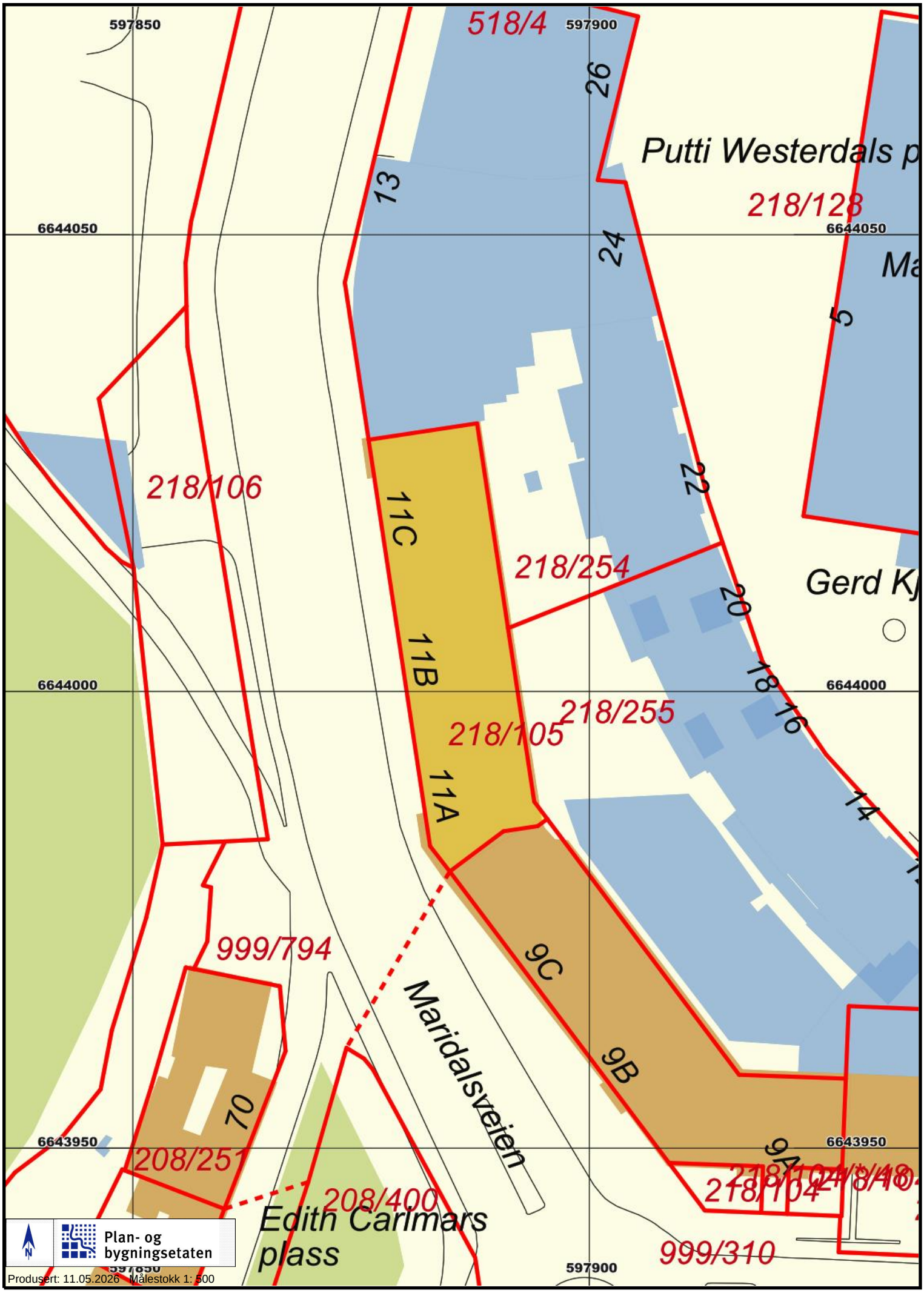
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

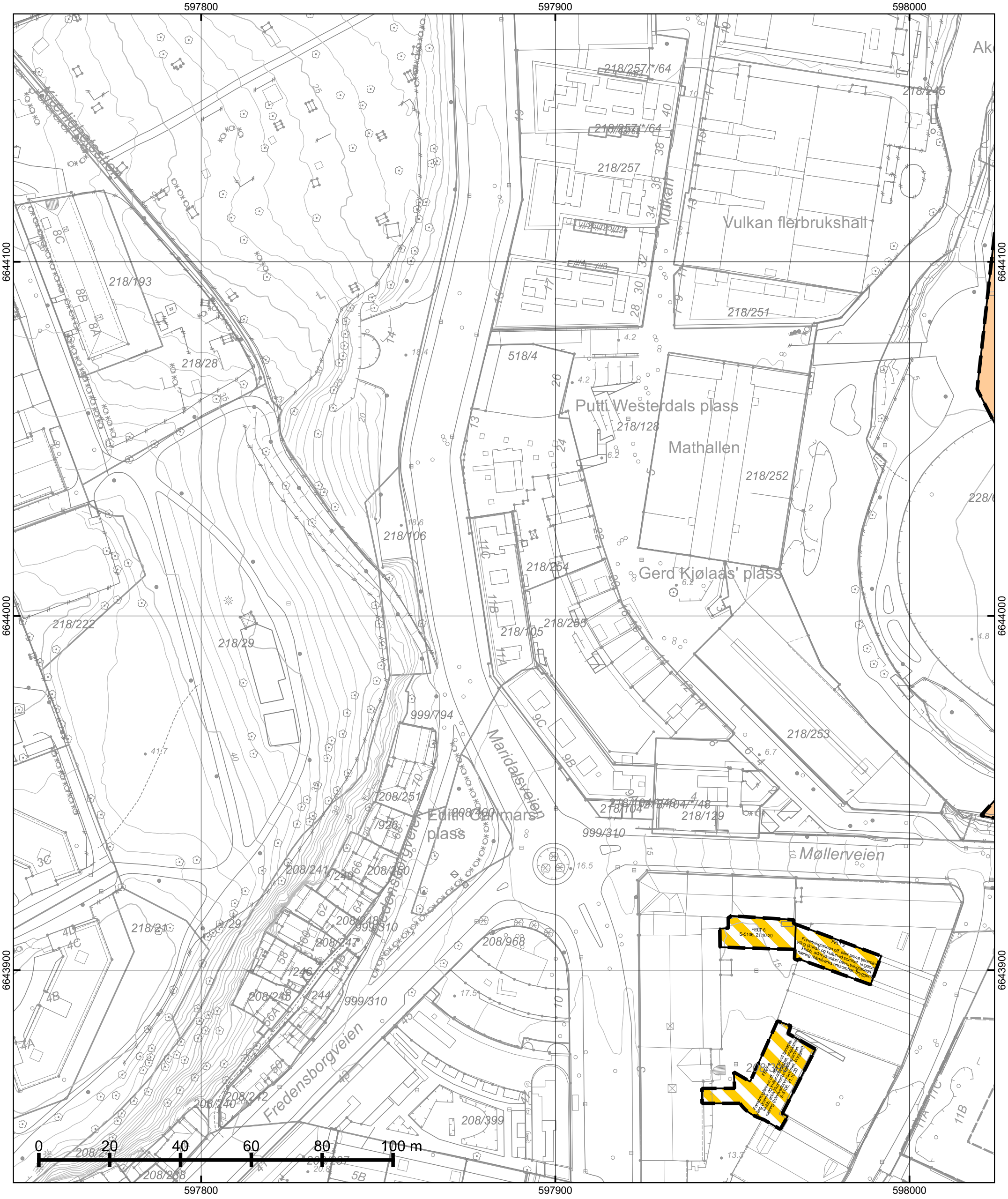
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597850
597900
518/4
26
Putti Westerdals p
218/128
13
6644050
24
Ma
5
218/106
22
11C
218/254
Gerd Kj
20
11B
18
6644000
218/255
218/105
16
14
11A
999/794
9C
Maridalsveien
9B
7
6643950
208/251
208/400
218/104
Edith Carlmars plass
999/310
597900
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.05.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

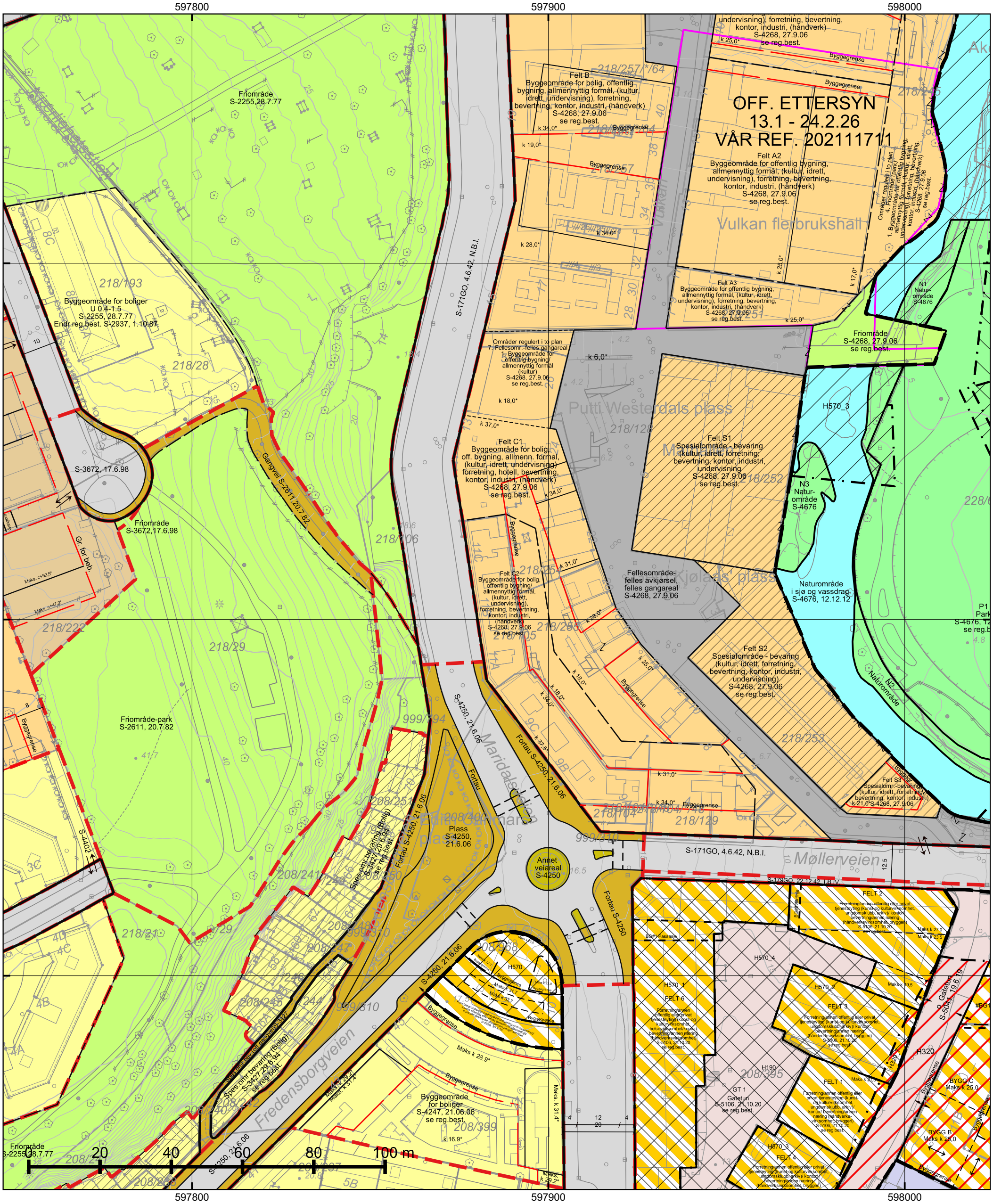
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157638/ 86532551
Adresse: Maridalsveien 11
Gnr/Bnr: 218/105
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157638/ 86532551
Adresse: Maridalsveien 11
Gnr/Bnr: 218/105
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 2140 - Vann- og avløpsnett
- 3020 - Naturområde
- 3050 - Park
- 6600 - Naturområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturSone
- RpInfrastrukturGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

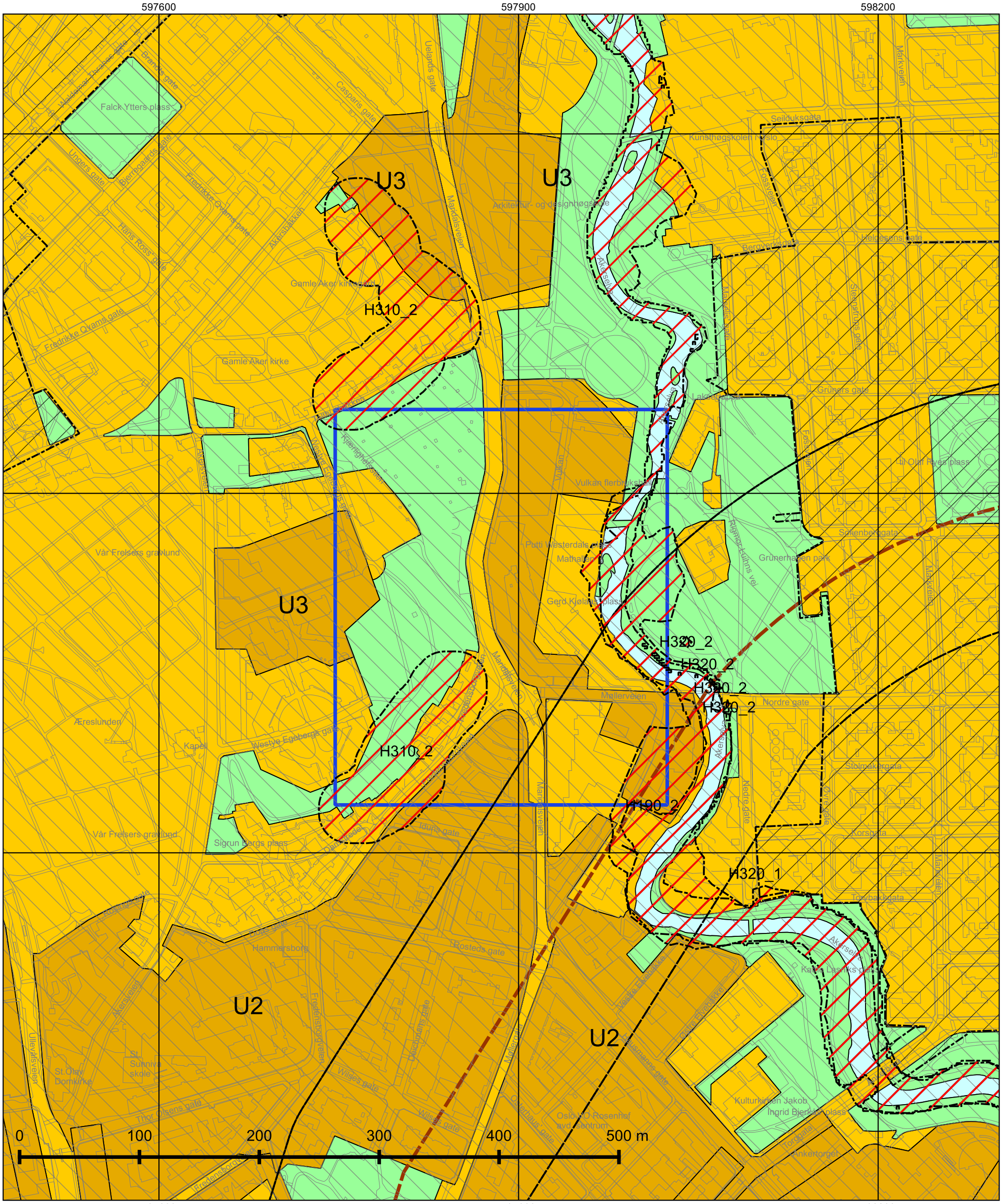
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157638/86532551
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206766
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	26.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARIDALSVEIEN 11B
Postadresse:	0178 OSLO
Matrikkel:	0301-218/105

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206766

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SJ ARKITEKTER AS
Bryggegata 7
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.01.2021
	201800819 - 62 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Celine Jødal	

Adresse:	MARIDALSVEIEN 9 - 11	Eiendom:	218/104/0/0
Tiltakshaver:	FREDENSBORG AS	Søker:	SJ ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest - Maridalsveien 9 - 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av deler av bygg og påbygg, mottatt 14.12.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201800819			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan U1 - A	A-14-02	16.05.2018	12/7
Plan U1 - B	A-14-03	16.05.2018	12/8
Plan 10 - A 6.etasje	A-16-02	16.05.2018	12/10
Plan 10 - B 6.etasje	A-16-03	16.05.2018	12/11
Utomhusplan	A-20-02	16.05.2018	12/17
Situasjonsplan	A-01-02	25.06.2018	15/2
Plan U2 etasje	A-13-02	16.05.2018	20/11
Plan 11 etasje 1	A-17-02	10.08.2020	47/5
Plan 11 etasje 2	A-17-03	10.08.2020	47/6
Plan 12 etasje tak 1	A-18-02	10.08.2020	47/7
Plan 12 etasje tak 2	A-18-03	10.08.2020	47/8

Takplan	A-19-02	10.08.2020	47/9
Snitt A	A-30-02	10.08.2020	47/10
Snitt B	A-31-02	10.08.2020	47/11
Snitt C	A-32-02	10.08.2020	47/12
Fasade sørvest og vest	A-41-02	10.08.2020	47/13
Fasade nordøst og øst	A-42-02	10.08.2020	47/14
Fasade nord	A-43-02	10.08.2020	47/15
Fasade sør	A-45-02	10.08.2020	47/16
Fasade øst	A-46-02	10.08.2020	47/17

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Celine Jødal - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
FREDENSBORG AS, Stensberggata 27, 0170 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SJ ARKITEKTER AS
Bryggegata 7
0250 OSLO

Dato: 18.08.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201610770-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Espen Hofsvang	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 9 - 11	Eiendom:	218/104/0/0
Tiltakshaver:	FREDENSBORG AS	Adresse:	Møllerveien 4, 0182 OSLO
Søker:	SJ ARKITEKTER AS	Adresse:	Bryggegata 7, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Påbygging

Midlertidig brukstillatelse – Maridalsveien 9 - 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for balkonger, mottatt 05.07.2017. Vi beklager at vi har overskredet behandlingsfristen.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for balkonger i Maridalsveien 11, en del av det omsøkte tiltaket som omfatter påbygg og balkonger.

Gjenstående deler av tiltaket

Resterende deler av tiltaket, hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse, er følgende: Resterende balkonger i Maridalsveien 9, samt påbygg av ny kontoretasje.

Bortfall av tillatelse

Vi minner om at plan- og bygningsloven § 21-9 fastsetter følgende frister:

> *Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.*

Dere har ikke søkt om igangsettingstillatelse for påbygget. Vi bemerker at når det er gitt brukstillatelse for en del av tiltaket, har dere to år på å søke igangsettingstillatelse for resten av tiltaket. Når tillatelsen faller bort må i så fall både påbygg og balkonger omsøkes på nytt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.08.2017 av:

Espen Hofsvang - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
FREDENSBORG AS, Møllerveien 4, 0182 OSLO, kai@fredensborg.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ANDENÆS VVS AS
St Halvardsg 33 C
0192 OSLO

Dato: 31.01.2018

Deres ref.: Irina Skadsheim | Vår ref.: 201711966-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 9 - 11	Eiendom:	218/104/0/0
Tiltakshaver:	Raymond Markussen	Adresse:	St. Halvardsgate 33 C, 0192 OSLO
Søker:	ANDENÆS VVS AS	Adresse:	St Halvardsg 33 C, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Maridalsveien 9 - 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av radiator, mottatt 30.1.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201711966			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan		05.07.2017	1/5
Skisse - 1	Unummerert	05.07.2017	1/6
Skisse - 2	Unummerert	05.07.2017	1/7

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.01.2018 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Raymond Markussen, St. Halvardsgate 33 C, 0192 OSLO, markussen@andenes.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SJ ARKITEKTER AS
Bryggegata 7
0250 OSLO

Dato: 06.10.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201610770-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Espen Hofsvang	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 9 - 11	Eiendom:	218/104/0/0
Tiltakshaver:	FREDENSBORG AS	Adresse:	Møllerveien 4, 0182 OSLO
Søker:	SJ ARKITEKTER AS	Adresse:	Bryggegata 7, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

Midlertidig brukstillatelse – Maridalsveien 9 - 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for balkonger, mottatt 13.09.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for balkonger i Maridalsveien 9, en del av det omsøkte tiltaket som omfatter påbygg og balkonger.

Gjenstående deler av tiltaket

Resterende deler av tiltaket, hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse, er følgende: Påbygg av ny kontoretasje.

Bortfall av tillatelse

Vi minner om at plan- og bygningsloven § 21-9 fastsetter følgende frister:

> *Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.*

Dere har ikke søkt om igangsettingstillatelse for påbygget. Vi bemerker at når det er gitt brukstillatelse for en del av tiltaket, har dere to år på å søke igangsettingstillatelse for resten av tiltaket. Når tillatelsen faller bort må i så fall både påbygg og balkonger omsøkes på nytt.

Klagefristen er tre uker

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

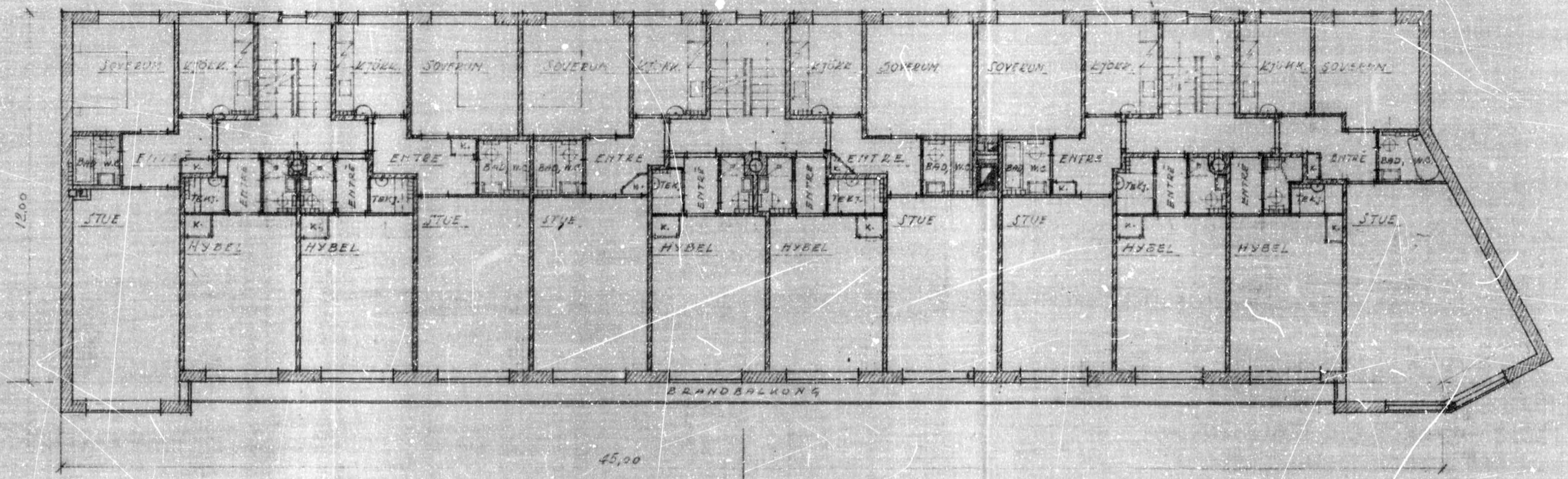
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.10.2017 av:

Espen Hofsvang - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
FREDENSBORG AS, Møllerveien 4, 0182 OSLO, kai@fredensborg.no

NEDFOTOGRAFERT 19 A



BYGG

Bygn. ekspedisjonen
mottatt 10 DEC 1935
06

= MUR.
= JERNBETONG
= LETTVEGG.

FORØVRIG SE DETALJPLAN, M. STOLK. 1:50, BL. NR. 9.

THEO. KØLBEL ARKITEKT			
STORTINGSGATEN 8 V — TELEFON 24138			
BYGG:	MARIDALSVEIEN NR 11.		
	ETASJEPLAN 2.3.4.5		
DATO	M. STOK	REV.	BL. 3.
20/11-35	1:100	20-11-35 31-3-37	

A N M E L D E L S E .

1 skrivelse
8 bl. tegninger.

N.D. 1605/36

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 9 Maridalsveien

Innlevert 15. august 1936. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 17.aug.1936.

9 Maridalsveien.

Sendes til herr reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 2 Möllerveien hvis grenser er vist med grönt på situasjonsplanen bl. 2. Begjæring om avdeling av de inntegnede 3 parseller er innkommet, men kartforretning kan ikke avholdes för delingsplanen er godkjent.

På grunn av reguleringsforandringen må det grönt skrafferte areal av kommunens eiendom tillegges grunnen. Dette spörsmål er under behandling. På nr. 2 Möllerveien hviler for tiden reparasjon for Maridalsveiens utvidelse med kr. 17.147.75.

Oslo opmålingsvesen, den 20. august 1936.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.