Maridalsveien 205, 0469 OSLO



PROPR.NO

Selger
Line Ljungren
41613152

Prisantydning
3 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 222 Bnr. 122

Lys og moderne 1-roms leilighet, med heis og romslig balkong. Pusset opp i 2013 og 2026. Sentral beliggenhet

PRISANTYDNING
kr 3 490 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 463 120 kr

TOTALPRIS
kr 3 953 120 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 629 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
31kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Aksje

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1962




BARNEMAT

















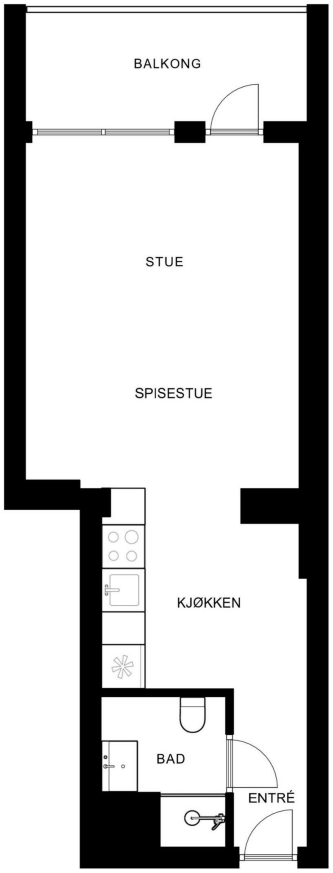









Miele



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Velkommen til Maridalsveien 205!

Lys og innbydende 1-roms med romslig balkong ut mot koselig blindgate. Denne leiligheten ligger i byggets 3 etasje med direkte heisadkomst. Leiligheten har en fin planløsning med entre, bad, kjøkken og romslig stue.

Bygget ble totalrenovert i 2012/13, alle overflater, utsiden og innsiden ble pusset opp. Badet er fra 2013, men det er montert nytt møblement i 2026. Kjøkkenet er spesialtilpasset og er levert av Bærum Kjøkkensenter i 2013, med integrert kjøleskap, ovn og oppvaskmaskin (byttet ut i 2026). Resten av leiligheten er blitt overflatebehandlet og malt i 2026, samt det er lagt nytt heltre gulv våren 2026.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Bjølsen, med gangavstand til Storo Storsenter, Nydalen og Handelshøyskolen BI. Det er flere parker, kafeer og matbutikker i området og det er ikke lang vei til Sagene hvor det både er puber, kulturhus og utesteder. Både 37 bussen og 54 bussen går rett utenfor døren, ca 2 min å gå fra leiligheten. Det er parkeringsplasser i kjeller etter en listeordning, felles vaskeri og plantekasser utenfor. Området rett utenfor er pent opparbeidet med plen og lekeplass.

4 150 kr (Noteringsgebyr urådighet/pantsperre)

Annet

- Varmtvann og bredbånd inkl.
- Kjellerbod for lagring
- Betydelig oppgradert i 2026
- Skjermet beliggenhet
- Store vinduer ut mot blindvei
- Flislagt bad fra 2012, med opplegg for vaskemaskin

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.

Omkostninger

3 490 000 kr (Prisantydning)
463 120 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 953 120 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
10 500 kr (Eierskifte-/transportgebyr)
4 150 kr (Noteringsgebyr pant)

---

23 250 kr (Omkostninger totalt)

---

3 976 370 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:

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

Bygningsteknisk gjennomgang

MARIDALSVEIEN 205, 0469 OSLO

301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	22/06/2026
Utskriftsdato:	25/06/2026
Oppdragsnummer:	99759
Referansenr:	

KRISTIAN HARALDSETH
924 47 727
kh@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Ettroms aksjeleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Nytt parkett gulv.
- Overflatebehandlet vegger.
- Nytt benkeskap i bad.

Oppgraderinger i selskapet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er opprinnelig oppført i 1940 og rehabilitert i 2012, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Innvendige dører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Line Ljungren
Takstmenn:	Kristian Haraldseth
Befaring/tilstede:	Eier: Line Ljungren , Takstmann: Kristian Haraldseth

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo
Eiet/festet:	Eiet
Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	AS MARIDALSVEIEN
Organisasjonsnr:	921309430
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Line Ljungren
Aksjenummer:	75

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	22/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	31	0	0	6
Sum bolig:	31	5	0	6
Sum BRA:	36			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater og trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt innvendig dør mot bad.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og entré/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 6 m². Dekke i betong og rekkverk i Metall med glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til 107 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde.

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entré. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Hovedstoppekraner er funksjonstestet og funnet tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert at det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system mot kjøkken. Tettemuffer skal bidra til å begrense vanninntrengning mellom medierør og varerør samt sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til kontrollert og synlig sted. Forholdet vurderes å gi redusert sikkerhet mot skjulte lekkasjer. På bakgrunn av dette er det gitt tilstandsgrad 2.

Manglende tettemuffer kan medføre at lekkasjevann ikke ledes som forutsatt og at eventuelle lekkasjer oppdages senere. Dette kan øke risikoen for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales å ettermontere tettemuffer på endene av varerørene ved kjøkken for å forbedre lekkasjesikringen og oppnå en mer hensiktsmessig funksjon av rør-i-rør-systemet.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. OREGO kjøkkeninnredning fra 2014.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stuen.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i stuen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2014.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Elkam AS datert 01.08.2012, arbeidene gjelder:
- Rehabilitering av boligblokk. All eksisterendeinstallasjon er demontert, nytt anlegg.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er opplyst rehabilitert i 2012 i regi av selskapet. Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke fremvist ved befaring, men kan eventuelt foreligge hos selskapet sentralt.
Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, oppbygning og den underliggende konstruksjonen ikke har vært mulig å verifisere utover visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i rustfritt stål.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Industrihimlingsplater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Egenerklæring

Maridalsveien 205, 0469 OSLO

15 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Maridalsveien 205	Maridalsveien 205	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ljungren, Bente

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**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Opprettelse av baderom, det var felles bad fra byggeår

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kruse Smith

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Hele fasaden ble totalrenovert, fasade og vinduer, ytterdør byttet

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kruse Smith

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt arbeid i 2012 ble gjort i regi av borettslaget

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kruse Smith

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det var noen setningsskader tilbake i 2014/15 etter at blokken ble ferdigstilt men det ble utbedret av byggherre Kruse Smith så det har ikke vært ett problem siden, det var aldri ett problem i denne leiligheten men ett annet sted i blokken

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

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 19119605

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bente Ljungren	**2026-07-15**

Identification

Bente Ljungren

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

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS MARIDALSVEIEN 205

Organisasjonsnummer: 921309430
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Det foreslås at styreleder Oddbjørn Hansen leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Oddbjørn Hansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Marcus Allen Edwards, leilighet 106, og Jan Svåsand, leilighet 406, til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marcus Allen Edwards og Jan Svåsand er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Styrets innstilling
Hororaret fordeles slik: Styreleder: 50.000,-, styremedlemmer: 20.000,- hver, varamedlemmer: 5000,- hver

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100.000 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Opprette mer sykkelparkering

Fremmet av: Emilie Bauck Dynestøl, leilighet 210

Jeg ønsker meg flere sykkelstativer både inne og ute. I sommersesongen kan det bli veldig fullt begge steder. Parkeringen inne er også vanskelig å komme til, samt lavt under taket. Er det mulig å, for eksempel, sette flere opp flere stativer på nordsiden av bygget ute og noen flere innover i parkeringshuset?

Styrets innstilling
Styret er enig at det kan bli knapt med sykkelplasser om sommeren. Hvis vi skal sette sykkelstativer på nordsiden, det vil si det store parkeringsfeltet i bakgården, må vi legge ned minst en av parkeringsplassene for biler. Det er noe vi kan vurdere, men det innebærer et inntektstap for gården da vi leier plassene ut for 500 kr måneden. Det er fullt mulig å opprette flere sykkelplasser i garasjen, her er flere løsninger mulige, og Emilies forslag om å lage plasser innerst i garasjen tror vi vil fungere og ikke være til hinder for bilene som parkerer der.

> **Forslag til vedtak:**

> Styret gis i oppdrag å opprette flere sykkelplasser på eiendommen i løpet av sommeren 2025. Det er opp til styret å bestemme om plassene skal være ute eller inne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Dyrnes (58 stemmer)
Ellen Halsbog Lange (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Dyrnes
Ellen Halsbog Lange

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tuva Ødegård (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tuva Ødegård

Husordensregler for A/S Maridalsveien 205

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene og fellesrommene må ikke brukes slik at det sjenerer leieboere. Husordenen inneholder ikke bare plikter; den skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i leilighetene.

Alminnelige ordensregler
Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler eller annet i trapperom eller ganger. Fotballsparking, sykling og bilparkering er forbudt på selskapets område, unntatt der dette er spesielt tillatt. Unngå å parkere foran husets innganger og innkjørsler, da dette sperrer for syketransport, flyttetransport, søppelbil osv.

Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduene til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeganger er forbudt.

Hovedinngangen skal holdes låst hele døgnet. Dører til kjeller samt utgangsdører på siden av bygningen, skal alltid være låst. Entredører til leilighetene holdes lukket.

Bruk av alkohol er ikke tillatt i ganger og trapper, samt utendørs på selskapets område.

Den som er aksjonær i A/S Maridalsveien 205 skal selv bebo den til aksjebrevets knyttede leilighet. Fremleie skal godkjennes av styret, og det vises til egne bestemmelser om fremleie.

Det er tillatt å holde hund eller katt under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

Regler om ro i leilighetene
Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom 23.00 og 08.00. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom 23.00 og 10.00. Med alminnelig ro menes at beboere ikke blir forstyrret av lyd fra naboleiligheter. Dette gjelder spesielt høy musikk eller høy tale, banking eller boring og øving på musikkinstrument.

Støyende arbeider som banking, boring og lignende skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager og lørdager. Søndager og helligdager er omfattet av lov om helligdagsfred. Det betyr at støyende aktivitet er forbudt disse dagene.

Musikkøvelser er tillatt fram til kl. 20.00 under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

Bruk av callinganlegget
Aksjonærene må ved bruk av callinganlegget forvise seg om at de ikke slipper inn uvedkommende i gården. Oppdages det at en beboer har sluppet inn en uvedkommende person, og denne forvolder skade, kan dette medføre økonomisk erstatningsansvar for beboeren.

Skilt
Det er ikke tillatt å klistre lapper over skilt oppå postkassen. Nye eiere og fremleie må kontakte styret og vil få nytt postkasseskilt kort tid etter innflytting.

Søppel og renhold
Matavfall, plastemballasje og restavfall kildesorteres i de posene som Oslo kommune bruker, og kastes i samme beholder. Alt av papp, papir og drikkekartong skal kastes i egne beholdere. Se forøvrig Oslo kommunes hjemmesider om hvordan avfall skal kildesorteres, og hvordan det skal leveres. Styret bestiller containere flere ganger i året til annet avfall.

Beboerne skal selv holde boder rene og skal også sørge for å vaske rundt og under mattene foran inngangsdørene til leilighetene.

Vaskeri
Vaskeriet er åpent hele døgnet og kan brukes alle dager. Det henvises til regler som er slått opp i vaskeriet. Feil eller mangler ved maskinene må omgående meldes til vaktmester eller styret.

Bruk av balkong
Ingen fasadeendringer er lov uten styrets samtykke. Dersom du er i tvil, anbefales du å kontakte styret, da kostnader forbundet med brudd på bestemmelsene vil belastes andelseier.

Husk at de vanlige reglene for ro også gjelder på balkongen.

Grilling er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill, såfremt det skjer under tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill og engangsgrill er forbudt. Grill kan brukes fram til kl. 22.00

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverket.

Innglassing er ikke tillatt.

Markiser og vindskjermer er tillatt. Se vedlegg på gårdens hjemmeside for spesifikasjon av farge, modell og leverandører.

Airconditionaggregat og varmepumpe kan installeres på egen balkong. Slike anlegg skal ikke føre til støy for naboer.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme der, som skap, sykler osv. Det er ikke lov å tørke tøy over rekkverket. Renhold skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboer. Vann skal ikke skylles ned til balkongen under.

Hvis du setter en parabolantenne på balkongen, skal den stå på gulvet og være montert slik at det ikke er fare for at den kan tas av vinden.

Balkongdekker (gulv og tak) må ikke males, flislegges eller limes. Vegger, dører, vinduskarmer på balkong må kun behandles med maling/beis i henhold til gitte fargekoder.

Det er ikke tillatt å installere boblebad, badestamp eller andre typer minibad.

Sist revidert på generalforsamlingen mai 2026
A/S Maridalsveien 205

VEDTEKTER FOR A/S MARIDALSVEIEN 205

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål
Selskapets navn er A/S Maridalsveien 205. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. Selskapet kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Selskapet kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til aksjonærenes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning
Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for selskapets gjeld.

1.3 Diskriminering
Det kan ikke settes vilkår for å være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjonær eller bruker.

2 Aksjer, aksjonærer og eierskifte

2.1 Aksjekapital
Aksjekapitalen er kr 136.000,- fordelt på 183 aksjer á kr 800,-. Det skal være knyttet én aksje til hver bolig. Hver aksjonær kan bare eie én aksje, og kun fysiske personer kan være aksjonærer.

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

Den forrige aksjonær er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.
For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjonær, kan selskapet beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender aksjen.

3 Bruk av boligen

3.1 Aksjonærens rett til bruk
Hver aksje gir enerett til bruk av én bolig i eiendommen og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan en aksjonær overlate bruken av boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjonæren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjonær.

En aksjonær kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av boligen til andre dersom (Aksjonæren trenger ikke i disse tilfellene å ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene):

Aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjonærens vedlikeholdsplikt
Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (Aksjonær har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer, punktering av vinduer og ytterdører til leiligheten.
Aksjonærens vedlikeholdsplikt begrenser seg til vedlikehold av innvendige flater på balkongen. Mens utvendig vedlikehold og utskiftig er gårdens ansvar.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

Reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, er selskapets ansvar. Selskapet er ansvarlig for utvendig vedlikehold og utskiftinger på balkongen.

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

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

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

5 Felleskostnader

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

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

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

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg
Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

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

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

7 Generalforsamling

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen
Alle aksjonærer har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme. Ingen kan ha flere enn 10 fullmakter.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

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

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

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

7.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonær med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan

om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjonær.

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

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

7.8 Styremedlemmer
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer inklusive styreleder. Styremedlemmene skal være aksjonærer og må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

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

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

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

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

7.10 Forretningsfører
Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.
Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

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

7.12 Misbruk av posisjon i Selskapet
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel på andre aksjonærers bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Parkeringsbestemmelser

8.1 Innledende bestemmelse
Boligaksjeselskapet AS Maridalsveien 205 ("Boligaksjeselskapet") har garasjeanlegg med 41 parkeringsplasser og 17 utendørs parkeringsplasser (samlet benevnt "Parkeringsanlegget") oppført på Boligaksjeselskapets eiendom gnr 222 bnr 122 i Oslo kommune.
Parkeringsplassene med nummering fremgår av vedlegg 1.

En av parkeringsplassene utendørs er gjesteparkering. Disse kan ikke selges eller leies ut.

Parkeringsanlegget er organisert slik at Boligaksjeselskapet eier alle parkeringsplassene. Boligaksjeselskapet har solgt eksklusive bruksrettigheter til noen av parkeringsplassene til aksjonærer ("Rettighetshaver"). Hver bruksrett er tildelt et nummer som gir rett til parkeringsplass på plassen med samme nummer i henhold til vedlegg 1. Øvrige parkeringsplasser leies ut av Boligaksjeselskapet til både aksjonærer og eksterne.

Den som disponerer parkeringsplass i Parkeringsanlegget kan kun gjøre dette innenfor rammen av disse bestemmelsene.

8.2 Eierbegrensning

Kun aksjonærer har adgang til å kjøpe bruksrettighet til parkeringsplass. Ingen aksjonær har rett til å kjøpe mer enn 1 parkeringsplass.

Bruksrett til parkeringsplass i Parkeringsanlegget skal noteres som en objektkode hos forretningsfører.

8.3 Bruk av Parkeringsanlegget
Parkeringsplassen kan kun benyttes til parkering av personbil, motorsykkel og moped. Det er kun tillatt med parkering av ett kjøretøy per parkeringsplass.

Lagring eller hensetting av gjenstander på parkeringsplassen er ikke tillatt. Parkeringsplassen må heller ikke bli brukt til bilvask, smøring, reparasjoner eller lignende.

Det påhviler den enkelte Rettighetshaver å sørge for at parkeringsplassen til enhver tid er fri for søppel og avfall.

Unødig bruk av bilens motor inne i Parkeringsanlegget skal unngås. Opphold i Parkeringsanlegget utover for parkeringsformål er ikke tillat. Bruk av Parkeringsanleggets fellesareal kan for øvrig kun skje innenfor disse vedtektene og vedtak fastsatt av Boligaksjeselskapets styre som er vanlig for tilsvarende anlegg.

Boligaksjeselskapet har ikke ansvar for hærverk, tyveri, brann eller skade som kjøretøyet måtte bli utsatt for i Parkeringsanlegget.

8.4 Vedlikehold
Boligaksjeselskapet har ansvar for å vedlikeholde Parkeringsanlegget. Dette omfatter også den enkelte parkeringsplass.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utbedring av skader som den enkelte Rettighetshaver er ansvarlig for. Slike kostnader påhviler Rettighetshaver.

8.5 Vedlikeholds- og driftskostnader
Kostnader til vedlikehold og drift av Parkeringsanlegget dekkes gjennom felleskostnadene. Felleskostnadene fordeles som følger;

For innendørs parkeringsplasser bærer hver Rettighetshaver 1/41 del av felleskostnadene for anlegget innendørs.

Herunder:
- drift og vedlikehold av port
- kjørebane
- underregnskap
- strøm

For utendørs parkeringsplasser bærer hver Rettighetshaver 1/17 av felleskostnadene for anlegget utendørs.

Herunder:
- drift og vedlikehold
- kjørebane
- underregnskap

8.6 Betaling av felleskostnader
Den enkelte Rettighetshaver skal hvert kvartal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene som knytter seg til Parkeringsanlegget. Beløpets størrelse fastsettes av Boligaksjeselskapets styre slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Styret fastsetter også de endelige felleskostnadene som skal tilordnes Rettighetshaverne, herunder hvilke kostnader som knytter seg til Parkeringsanlegget.

Avregning av de endelige felleskostnadene skjer hvert år innen 30. april året etter. Innbetaling/utbetaling av restbeløp skjer 14 dager etter avregning.

8.7 Forsikring
Parkeringsanlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes som en del av byggets forsikring og at forsikringspremie betales.

8.8 Utleie
All utleie av parkeringsplasser skal godkjennes av styret på forhånd. Styret kan nekte utleie på fritt grunnlag. Den enkelte Rettighetshaver plikter å varsle styret ved ønske om utleie og før bindende leiekontrakt inngås.

Styrets standard leiekontrakt for utleie av Parkeringsplasser skal benyttes. Denne kan fås ved henvendelse til styret.

Parkeringsplassen kan leies ut til både aksjonærer og leietakere eller eksterne. Styret skal til enhver tid føre liste basert på ansenitet ("venteliste") over aksjonærer og leietakere i Boligaksjeselskapet som ønsker å leie parkeringsplass. Aksjonærene og leietakere må selv melde ifra pr. post eller e-post til styret om ønske om leie av parkeringsplass. Ansienniteten beregnes ut fra tidspunktet for melding til styret. Aksjonærene har alltid fortrinnsrett til leie av parkeringsplass fremfor leietakere og eksterne.

Ved en leietaker av parkeringsplass gjentatte mislighold av sine rettigheter har styre rett til å kreve oppsigelse av leie. Ved utleie/utlån er Rettighetshaver ansvarlig overfor Boligaksjeselskapet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på Boligaksjeselskapets eller andres eiendom i parkeringsanlegget.

8.9 Omsetning av parkeringsplasser
En bruksrett til parkeringsplass kan bare selges til andre aksjonærer i Boligaksjeselskapet eller sammen med vedkommende Rettighetshavers aksje (leilighet) i Boligaksjeselskapet.

Ved salg av aksjen (leiligheten) i Boligaksjeselskapet skal bruksretten til parkeringsplassen selges sammen med aksjen (leiligheten). Det er ikke tillatt å beholde parkeringsplassen etter at aksjen (leiligheten) er solgt. Som angitt i § 9 første avsnitt kan dog bruksretten selges til andre aksjonærer i Boligaksjeselskapet.

Styret skal varsles om alle overdragelser av bruksrett til parkeringsplass.

8.10 Andre rettslige disposisjoner
Enhver rettslig disponering over parkeringsplasser skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering over parkeringsplasser er bindende for Boligaksjeselskapet før den er godkjent av styret.

8.11 Øvrige bestemmelser
Kopi av parkeringsbestemmelsene skal vedlegges kjøpekontrakten ved salg av bruksretten til parkeringsplassen.

8.12 Endringer av parkeringsbestemmelsene
Forslag til endringer av parkeringsbestemmelsene leveres skriftlig til styret. Endringer i parkeringsbestemmelsene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

9 Diverse

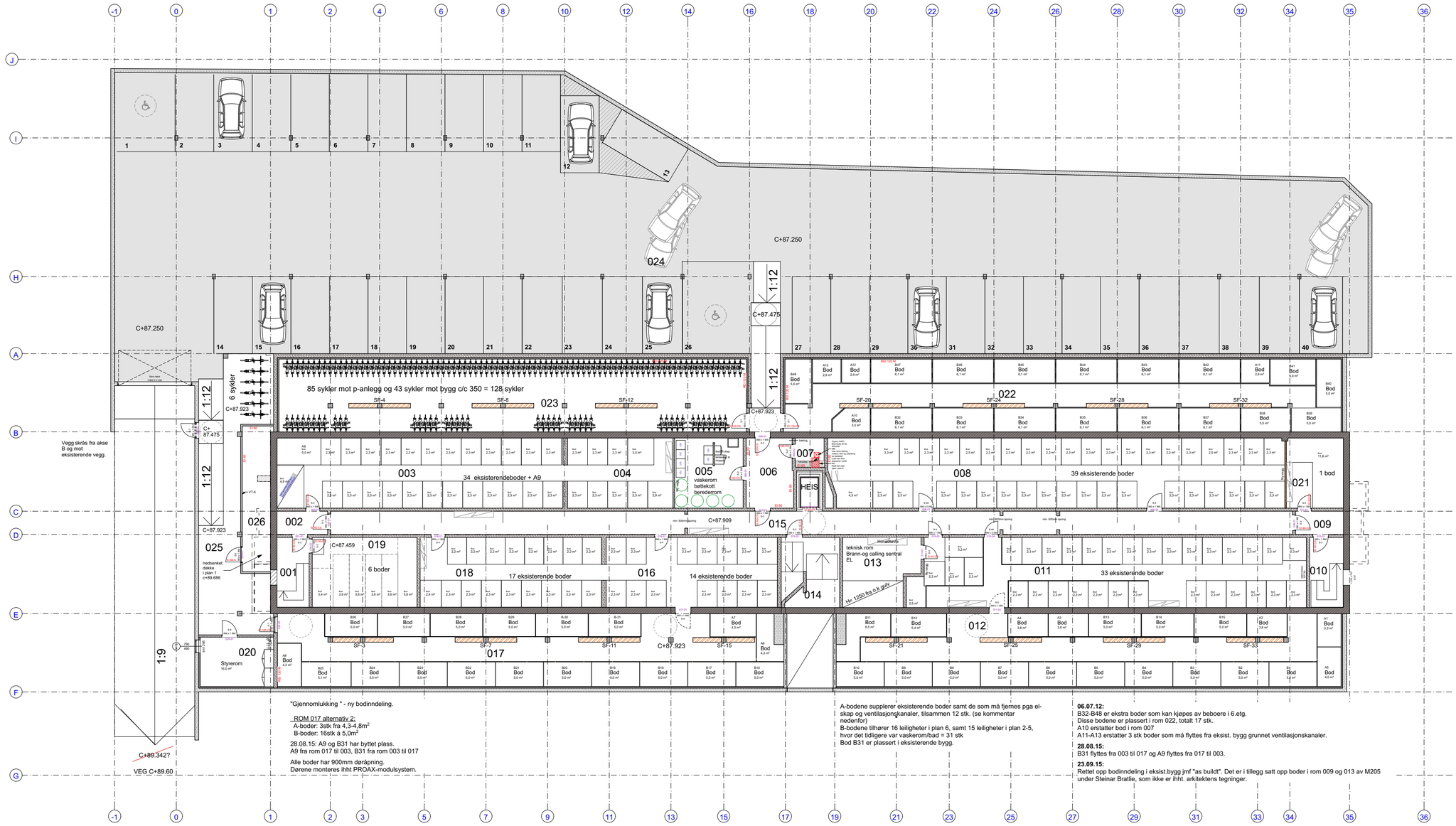
9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenaksje
Ved skader som skyldes en aksjonærs uaktsomhet, eller som en aksjonær på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes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

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

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

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

Oslo, 13. mai 2022



"Gjennomlukking " - ny bodinndeling.

ROM 017 alternativ 2:
A-boder: 3stk fra 4,3-4,8m²
B-boder: 16stk á 5,0m²

28.08.15: A9 og B31 har byttet plass.
A9 fra rom 017 til 003, B31 fra rom 003 til 017

Alle boder har 900mm døråpning.
Dørene monteres ihht PROAX-modulsystem.

A-bodene supplerer eksisterende boder samt de som må fjernes pga el-skap og ventilasjonskanaler, tilsammen 12 stk. (se kommentar nedenfor)
B-bodene tilhører 16 leiligheter i plan 6, samt 15 leiligheter i plan 2-5, hvor det tidligere var vaskerom/bad = 31 stk
Bod B31 er plassert i eksisterende bygg.

06.07.12:
B32-B48 er ekstra boder som kan kjøpes av beboere i 6.etg.
Disse bodene er plassert i rom 022, totalt 17 stk.
A10 erstatter bod i rom 007
A11-A13 erstatter 3 stk boder som må flyttes fra eksist. bygg grunnet ventilasjonskanaler.

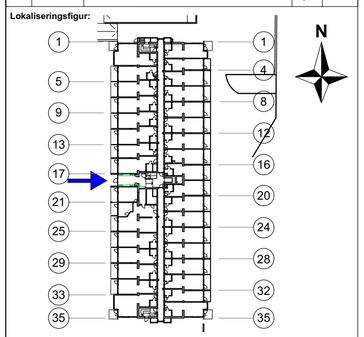
28.08.15:
B31 flyttes fra 003 til 017 og A9 flyttes fra 017 til 003.

23.09.15:
Rettet opp bodinndeling i eksist.bygg jmf "as buildt". Det er i tillegg satt opp boder i rom 009 og 013 av M205 under Steinar Bratlie, som ikke er ihht. arkitektens tegninger.

Tegningsnr.:	752-100-200
Revisjon nr.:	O
Type tegning:	Plan Kjeller

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
O	15.02.16	Sykkelparkering	ash	
N	23.11.15	As buildt inkl vegg rundt aggregat	ash	
M	24.09.15	As buildt eksist. bygning og nye boder	ash	
L	09.07.15	Brannkrav i rom 006 og 007 Inspeksjonsluke i rom 007	ash	
K	23.04.15	Antall sykkelplasser i rom 022 og 025: 156	ash	
J	17.10.14	"Gjennomlukking"- Forslag til ny bodløsning	ash	
I	05.09.14	As buildt	ash	
H	06.07.12	Boder i rom 022 etter ønske fra BH	ash	
G	16.05.12	Slagretning endret på diverse dører	ash	
F	09.03.12	Sykkelparkeringer tilpasset ventilasjon	ash	
E	06.02.12	Ihht arbeidstegn. og skjema ståldører.	ash	
D	05.09.11	Ihht arbeidstegn. og skjema ståldører.	ash	
C	18.08.11	Forslag boder, vvs- el- og styrerom.	ash	
B	27.05.11	Vegg i akse 16, div. søylejust. ihht RIB	ash	
A	20.05.11	Flyttet vegger i akse 16A-B ihht RIB	ash	

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

ARK : Romerike Arkitekter AS
Auliegården, Pb.166, 2151 Årnes
tlf: 63 90 13 55
fax: 63 90 17 97

RIB :

RIE :

RIV :

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase: OVERSIKTSPLAN IHHT ARBEIDSTEGNING

ROMERIKE ARKITEKTER
ARKITEKTUR REGULERING DESIGN
Post adr.: P. B. 166 2151 Årnes TF: 63 90 13 55 - fax: 63 90 17 97

Tittel:

Maridalsveien 205

Gnr. 222 Bnr. 122
0469 OSLO

v/Kruse Granås AS
Storgata 18
2000 Lillestrøm

Filnavn:	10-752 Hovedfil 18-1.pln
Dato:	05.05.2011
Målestokk i A2:	1:200
Kontroll prosjekt	
Sign.: ash	Kontroll: obf
Prosjektnr.: 10-752	Tegningsnr.: 752-100-200
Type tegning: Plan Kjeller	Revisjon: O

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7038
AS MARIDALSVEIEN 205

Velkommen til årsmøte i AS MARIDALSVEIEN 205

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7038

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av reglene om ro i gården
6. Avtaler med lokale aktører for beboerne
7. Forslag til generalforsamlingen - tiltak mot røykgjennomtrenging mellom boenheter
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS MARIDALSVEIEN 205

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Oddbjørn Hansen som møteleder.

Forslag til vedtak
Oddbjørn Hansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår Marcus Allen Edwards, leilighet 106, og Jan Svåsand, leilighet 406, til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Marcus Allen Edwards og Jan Svåsand er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital,

Vedlegg
1. 7038 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Endring av reglene om ro i gården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En beboer har bedt styret om å vurdere å revidere ordensreglene som har med ro i gården å gjøre og legge inn tidsrom der støyende arbeid kan forekomme. Styret har også gjennomført en digital spørreundersøkelse på Vibbo om klokkeslettet for ro i gården skulle være klokken 22.00 eller 23.00 og endrer på tidspunktet på grunnlag av resultatet av avstemmingen. Vi har også revidert punktet om musikkøvelser.

Nåværende regel:
Regler om ro i leilighetene Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Bruk av radio, tv og stereoanlegg krever at man tar hensyn til sine naboer, og ikke setter lyden for sterkt på. Husk at det er lytt mellom leilighetene. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 17.00 og på søn- og helligdager, og må bare skje etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra leilighetene over, under og ved siden av.

Forslag til ny regel:
Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom 23.00 og 08.00. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom 23.00 og 10.00. Med alminnelig ro menes at beboere ikke blir forstyrret av lyd fra naboleiligheter. Dette gjelder spesielt høy musikk eller høy tale, banking eller boring og øving på musikkinstrument.

Støyende arbeider som banking, boring og lignende skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager og lørdager. Søndager og helligdager er omfattet av lov om helligdagsfred. Det betyr at støyende aktivitet er forbudt disse dagene.

Musikkøvelser er tillatt fram til kl. 20.00 under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for å innføre den nye regelen.

Sak 6

Avtaler med lokale aktører for beboerne

Forslag fremmet av:
Peder Christopher Madtzog Fagerlid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det hadde vært positivt med noen rabatterte goder i nabolaget for beboerne - til gode både for beboere og for lokalaktører :)

Styrets innstilling

Styret tar kontakt med lokale aktører for å høre om de ønsker å gi beboerne en rabattordning.

Forslag til vedtak

Kanskje er det mulig å lage avtaler om rabatterte priser for beboere i Maridalsveien 205?

Tenkelig at noen aktører kan være interessert i å tilby rabatterte priser for å øke sitt volum, f.eks.; Tiffany's, Sushi Rose, Viet Kitchen, Nord Bjølsen (kafé), Fighter Kickboksing Klubb (avd. Bjølsen), et renholdsselskap for private, o.l.

Sak 7

Forslag til generalforsamlingen - tiltak mot røykgjennomtrenging mellom boenheter

Forslag fremmet av:
Isak Ruben Matthias Eriksson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg viser til vedvarende problemer med røyklukt som trenger inn i min leilighet. Lukten oppleves jevnlig gjennom døgnet, og kommer både via ventilasjon og uteluft fra nærliggende balkonger, samt gjennom bygningsmessige lekkasjer mellom boenheter. Røyklukt forekommer også når ventiler og balkongdør er lukket, noe som tyder på luftoverføring gjennom konstruksjonen.

Boenhetene i bygget har en ventilasjonsløsning hvor tilluft kun skjer via fasade ved balkongen, mens avtrekk skjer på bad. Dette innebærer at frisk luft må trekkes inn fra én side av leiligheten og føres gjennom oppholdsrom før den går ut. Dette medfører at luft fra nærliggende balkonger, og potensielt fra andre boenheter, trekkes inn i leiligheten i stedet for ren uteluft, noe som forsterker problemet.

Situasjonen blir særlig krevende i varme perioder. På sommernetter har temperaturen i leiligheten vært svært høy (over 30 °C), og nødvendig lufting for å oppnå et forsvarlig inneklima medfører samtidig at røyklukt trekkes direkte inn fra nærliggende balkonger. Dette skaper er reelt dilemma mellom behovet for kjøling og behovet for å unngå røyklukt, og gjør det i praksis vanskelig å bruke boligen normalt i slike perioder.

Jeg har forsøkt dialog uten at dette har ført frem, og opplever derfor situasjonen som fastlåst.

Problemet fremstår i stor grad som et resultat av ventilasjonsløsning, luftstrømmer fra fasade/balkonger og utettheter i bygningskonstruksjonen, og kan derfor ikke løses av den enkelte beboer alene.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for problemene som beboer er utsatt for. Vi foreslår at vi engasjerer en jurist til å se på forslagene til ny tekst i vedtektene, men generalforsamlingen kan ikke pålegge styret å lage regler som bryter med norske lover. En ny tekst må være rimelig for alle parter og ta hensyn til at røyking i sitt eget hjem fortsatt er lov.

Når det gjelder forslaget om å gjøre endringer på ventilasjonsanlegget, vil styret konsultere med firmaet som vi har serviceavtale med om noen justeringer er mulig, men en større ombygging av ventilasjonen vil kreve at gården tar opp lån for å gjennomføre det.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen ber styret utarbeide og fremme forslag til vedtektsbestemmelse som presiserer at bruk av en boenhet ikke skal medføre røykgjennomtrenging, sjenerende lukt eller helseplager i andre boenheter, inkludert via ventilasjon eller uteluft.

2. Vedtektsbestemmelsen skal fastsette at bruk av boenhet, herunder røyking, ikke skal medføre vesentlig lukt- eller røykgjennomtrenging til andre boenheter eller fellesarealer.

3. Styret bes innhente faglig vurdering av ventilasjon, luftstrømmer fra fasade/balkonger og bygningsmessige lekkasjer mellom boenheter, samt foreslå nødvendige tiltak for å hindre uønsket luft- og luktoverføring.

4. Styret bes utarbeide retningslinjer for håndtering av slike saker, slik at berørte beboere får en forutsigbar prosess og konflikter kan forebygges.

Begrunnelse:

Alle beboere bør ha reell mulighet til å bruke egen bolig uten at luft og lukt fra andre boenheter eller nærliggende uteområder trekkes inn i oppholdsrom. Dette gjelder både gjennom ventilasjon, lufting og bygningsmessige forhold.

Når røyklukt trenger inn i en annen boenhet på denne måten, medfører det i praksis ufrivillig eksponering for passiv røyking innendørs. Passiv røyking er dokumentert helseskadelig, og dette er derfor uheldig både med tanke på helse og bokvalitet. Situasjonen skiller seg fra tilfeller der man midlertidig eksponeres for lukt utendørs, der eksponeringen i større grad er situasjonsavhengig og mulig å unngå.

Forslaget er ikke ment som et generelt røykeforbud, men som en presisering av at bruk av egen bolig ikke skal påføre andre beboere vesentlig ulempe. Dette er i tråd med prinsippet om at bruk av egen bolig ikke skal medføre urimelig eller unødvendig ulempe for andre.

Forslaget tar sikte på å avklare ansvar, gi styret et tydelig mandat og bidra til et trygt og helsemessig forsvarlig bomiljø for alle beboere.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.
Honoraret fordeles slik:
Styreleder: kr. 60.000,-
To styremedlemmer: kr. 25.000,- hver
To varamedlemmer: kr. 5.000,- hver

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Oddbjørn Hansen

  Oddbjørn Hansen tar gjenvalg for en ny periode.

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

- Jorun Lunestad

  Jorun Lunestad tar gjenvalg for en ny periode.
- Tuva Ødegård

  Tuva Ødegård tar gjenvalg for en ny periode.

Styrets årsrapport

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt ti møter, i tillegg til løpende saksbehandling via e-post. Styret legger stor vekt på å skape et godt bomiljø, og som et ledd i dette ble det arrangert beboertreff vinteren 2025 og våren 2026. Dette har vært så vellykket at vi planlegger å videreføre ordningen med to faste treff i året.

Når det gjelder gårdens økonomi, besluttet styret i august 2025 å flytte felleslånet fra Danske Bank til Nordea for å sikre bedre rentebetingelser. For å bygge opp en nødvendig kapitalbuffer valgte vi samtidig ett års avdragsfrihet. Denne perioden avsluttes i juni 2026, da vi går over til ordinær betaling av renter og avdrag.
Vi har også inngått en gunstig strømavtale med Norgespris for fellesarealene, noe som viste seg å være særlig lønnsomt gjennom den kalde vinteren.

Av praktiske oppgraderinger har vi inngått avtale med Posten om etablering av pakkeboks på eiendommen, noe som forenkler både sending og mottak av post. Videre har vi kjøpt inn ti bilder med Oslo-motiver som nå pryder trappeløpet og bidrar til en triveligere oppgang.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS MARIDALSVEIEN 205

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MARIDALSVEIEN 205.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KPPEY-WQJLV-2P5EW-TVBO2-0HPOG-IYHSI

AS MARIDALSVEIEN 205
ORG.NR. 921309430, KLIENTNR. 7038

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 398 442	10 795 578	12 385 000	12 393 000
Andre inntekter	3	352 090	49 413	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 750 532**	**10 844 991**	**12 385 000**	**12 393 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-273 311	-385 120	-420 000	-439 999
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	13,14	-2 045 539	-2 102 282	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 583	-17 417	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-283 573	-270 617	-286 000	-298 870
Konsulenthonorar		-179 468	-120 401	-305 000	-205 000
Drift og vedlikehold	7	-1 032 608	-1 253 258	-792 000	-821 000
Forsikringer		-636 029	-598 665	-650 000	-728 000
Kommunale avgifter	8	-384 899	-557 553	-737 000	-556 000
Energi/fyring	9	-582 479	-600 927	-710 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 432	-174 432	-175 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-580 627	-505 528	-530 000	-508 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 295 547**	**-6 676 200**	**-4 726 000**	**-4 493 499**
DRIFTSRESULTAT		**6 454 985**	**4 168 791**	**7 659 000**	**7 899 501**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	75 575	26 140	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-4 913 950	-5 691 555	-5 245 000	-5 460 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 838 375**	**-5 665 415**	**-5 220 000**	**-5 435 000**
ÅRSRESULTAT		**1 616 610**	**-1 496 623**	**2 439 000**	**2 464 501**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-1 496 623
Til opptjent egenkapital:	1 616 610	0

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	200 967 865	202 997 844
Tomt		1 148 258	1 148 258
Andre varige driftsmidler	14	0	15 561
SUM ANLEGGSMIDLER		**202 116 123**	**204 161 663**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		101 928	64 282
Forskuddsbetalte kostnader		166 603	159 851
Andre kortsiktige fordringer		0	875
Driftskonto OBOS-banken		954 926	1 371 926
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 473	32 422
Innestående i andre banker		1 403 934	299
Sparekonto OBOS-banken		1 626 227	17 295
SUM OMLØPSMIDLER		**4 271 090**	**1 646 951**
SUM EIENDELER		**206 387 214**	**205 808 613**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	146 400	146 400
Opptjent egenkapital		106 325 614	104 709 004
SUM EGENKAPITAL		**106 472 014**	**104 855 404**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	99 600 000	99 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**99 600 000**	**99 600 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		215 929	216 072
Leverandørgjeld		15 864	164 678
Skyldige offentlige avgifter	17	32 980	48 501
Påløpte renter		24 889	897 053
Annen kortsiktig gjeld	18	25 537	26 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		**315 200**	**1 353 209**
.			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**206 387 214**	**205 808 613**
Pantstillelse	19	100 000 000	103 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo,19.03.2026
Styret i As Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/ Ellen Halsbog Lange /s/ Petter Dyrnes /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 420
Felleskostnader	11 956 947
Leie	48 000
Garasje	228 355
Parkering	68 921
Garasjeleie	24 600
Strøm elbil	4 200
Tomteleie	66 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 398 442**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 190
Utleie, utfakturert parkering	7 000
Utleie, innbetalinger	2 900
Salg garasjeplass	340 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**352 090**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-250 365
Påløpte feriepenger	-25 537
Fri bolig	-172 920
Naturalytelser speilkonto	172 920
Arbeidsgiveravgift	-67 343
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-13 840
Refusjon sykepenger	85 120
Gaver til ansatte	-1 346
SUM PERSONALKOSTNADER	**-273 311**

ELLER:
Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 583
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 583**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-506 437
Drift/vedlikehold VVS	-47 086
Drift/vedlikehold elektro	-106 911
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 285
Drift/vedlikehold heisanlegg	-128 536
Drift/vedlikehold brannsikring	-174 676
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 636
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 041
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 032 608**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 732
Vann- og avløpsgebyr	-103 982
Renovasjonsgebyr	-274 184
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-384 899**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-582 479
SUM ENERGI / FYRING	**-582 479**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-84 177
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 124
Annen leiekostnad	-6 750
Annet driftsmateriale	-31 930
Renhold ved firmaer	-414 250
Andre driftskostnader	-3 032
Andre kontorkostnader	-3 894
Telefon, annet	-4 271
Bank- og kortgebyr	-26 154
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-4 043
Tap på fordringer	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-580 627**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 088
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 890
Renter eksterne banker	55 993
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 603
SUM FINANSINNTEKTER	**75 575**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 593 970
Pantegjeldsrenter	-3 319 980
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 913 950**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	8 420 560	
Tilførsel	196 627 767	
Avskrevet tidligere	-2 050 483	
Avskrevet i år	-2 029 979	
		200 967 865
SUM BYGNINGER		**200 967 865**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER BYGNINGER		**-2 029 979**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2023	46 683	
Avskrevet tidligere	-31 122	
Avskrevet i år	-15 561	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER VARIGE DRIFTSMIDLER		**-15 561**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	146 400
SUM AKSJEKAPITAL	**146 400**

Fordelt på 183 aksjer x 800.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Danske Bank		
Opprinnelig 2023	-100 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	100 000 000	
		0
Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente, Nibor		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,48 %. Løpetiden er 1 år.		
Opprinnelig 2025	-99 600 000	
Nedbetalt i år	0	
		-99 600 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-99 600 000**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 473
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 507
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-32 980**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-25 537
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-25 537**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	99 600 000
TOTALT	**99 600 000**

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

Bygninger	200 967 865
Tomt	1 148 258
TOTALT	**202 116 123**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 4.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.26
Selskapsnummer: 7038 **Selskapsnavn:** AS MARIDALSVEIEN 205

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Oddbjørn Hansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marcus Allen Edwards og Jan Svåsand er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital,

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endring av reglene om ro i gården

Jeg stemmer for å innføre den nye regelen.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Avtaler med lokale aktører for beboerne

Kanskje er det mulig å lage avtaler om rabatterte priser for beboere i Maridalsveien 205?
Tenkelig at noen aktører kan være interessert i å tilby rabatterte priser for å øke sitt volum, f.eks.; Tiffany's, Sushi Rose, Viet Kitchen, Nord Bjølsen (kafé), Fighter Kickboksing Klubb (avd. Bjølsen), et renholdsselskap for private, o.l.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag til generalforsamlingen - tiltak mot røykgjennomtrenging mellom boenheter

Forslag til vedtak:
1. Generalforsamlingen ber styret utarbeide og fremme forslag til vedtektsbestemmelse som presiserer at bruk av en boenhet ikke skal medføre røykgjennomtrenging, sjenerende lukt eller helseplager i andre boenheter, inkludert via ventilasjon eller uteluft.

2. Vedtektsbestemmelsen skal fastsette at bruk av boenhet, herunder røyking, ikke skal medføre vesentlig lukt- eller røykgjennomtrenging til andre boenheter eller fellesarealer.

3. Styret bes innhente faglig vurdering av ventilasjon, luftstrømmer fra fasade/balkonger og bygningsmessige lekkasjer mellom boenheter, samt foreslå nødvendige tiltak for å hindre uønsket luft- og luktoverføring.

4. Styret bes utarbeide retningslinjer for håndtering av slike saker, slik at berørte beboere får en forutsigbar prosess og konflikter kan forebygges.

Begrunnelse:
Alle beboere bør ha reell mulighet til å bruke egen bolig uten at luft og lukt fra andre boenheter eller nærliggende uteområder trekkes inn i oppholdsrom. Dette gjelder både gjennom ventilasjon, lufting og bygningsmessige forhold.

Når røyklukt trenger inn i en annen boenhet på denne måten, medfører det i praksis ufrivillig eksponering for passiv røyking innendørs. Passiv røyking er dokumentert helseskadelig, og dette er derfor uheldig både med tanke på helse og bokvalitet. Situasjonen skiller seg fra tilfeller der man midlertidig eksponeres for lukt utendørs, der eksponeringen i større grad er situasjonsavhengig og mulig å unngå.

Forslaget er ikke ment som et generelt røykeforbud, men som en presisering av at bruk av egen bolig ikke skal påføre andre beboere vesentlig ulempe. Dette er i tråd med prinsippet om at bruk av egen bolig ikke skal medføre urimelig eller unødvendig ulempe for andre.

Forslaget tar sikte på å avklare ansvar, gi styret et tydelig mandat og bidra til et trygt og helsemessig forsvarlig bomiljø for alle beboere.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Oddbjørn Hansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jorun Lunestad

☐ Tuva Ødegård

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: maridalsveien 205, 0469 oslo #332308 . Vår ref.: 7038-1-316 Dato: 08.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Maridalsveien 205
Organisasjonsnr:	921309430
Aksjonær:	Løkke-Sørensen, Erik
Medaksjonær:	Ljungren, Bente
Leilighetsnummer:	316
Aksjeboenhetsnumer:	00161
Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Aksjenummer:	75
Gnr.	222
Bnr.	122

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1581304.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Garasje/parkering: Mulighet for kjøp av garasjeplasser. P-plasser ute til leie etter liste hos styret. Garasje: enkelte har kjøpt garasjeplass. Ved registrering av nytt leieforhold/eierskifte på garasjer påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører i hht. gjeldende prisliste.
Selskapet har lagt ut informasjon til meglere på Vibbo.no https://vibbo.no/maridalsveien-205/tema/for-eiendomsmeglere
Lånet har løpetid 1,5 år, men med nedbetalingsprofil 25 år. Dette betyr i praksis at lånet fornyes etter 1,5 år iht avtale mellom partene. Kapitalkostnader: Inkludert i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	920058817xx
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,48%
Restsaldo:	99 600 000,00
Innfrielsesdato:	30.09.2026
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 629,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 629,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	351,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 687,-
Annen formue:	60 887,-
Gjeld:	464 980,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	920058817xx
Restsaldo:	463 119,97
Kapitalkostnader:	490 416,27
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 463 119,96,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Oddbjørn Hansen, e-post: maridalsvn205@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1, 0581 Oslo
Postboks 393 Alnabru, 0614 Oslo

Tel: 22 86 55 00
oef@obos.no

Foretaksregistereet
NO 934 261 585 MVA

Kontraktsnummer: 11051

7038-1-316 Oslo:10.07.2026

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	As Maridalsveien 205	org.nr: 921309430
Boligens adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO, 0469 OSLO	bolig nr: 316
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Nuf	polise nr: 1581304
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Løkke-Sørensen, Erik	06.03.1959
LJUNGREN, BENTE	10-11-1960

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	800	75	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 11051

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype

As Maridalsveien 205
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 aksjelaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over aksjelagets tinglyste pant (normalt relatert til 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 aksjelaget.

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).

AKSJEEIERBOKEN

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra aksjeeierboken som føres av forretningsfører. 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 222, Bruksnummer 122 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.07.2026 kl. 13.35
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.07.2026 kl. 13.34

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1940/900169-1/105 12.01.1940 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
AS MARIDALSVEIEN 205
ORG.NR: 921 309 430

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1910/900690-1/105 24.05.1910 **ERKLÆRING/AVTALE**
vedr. oppdemning m.v.

1917/912600-1/105 11.01.1917 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**

1938/302812-1/105 13.06.1938 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Bestemmelse om veg

1940/300208-1/105 16.01.1940 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

1940/300651-1/105 19.02.1940 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1954/306099-1/105 08.07.1954 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
vedr. utsalgsbod m.v.

1955/306586-1/105 12.08.1955 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning

1959/508006-1/105 22.05.1959 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1962/501732-1/105 31.01.1962 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

2025/1005112-1/200 27.08.2025 18:16 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 100 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1874/900061-1/105 24.04.1874 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 68 A

1923/900295-2/105 17.03.1923 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 116

1930/900288-2/105 15.05.1930 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 124

1937/305208-2/105 26.11.1937 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 126

1938/300415-2/105 26.01.1938 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 130

1938/304336-2/105 15.09.1938 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 125

1938/304337-2/105 15.09.1938 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 127

1938/304338-2/105 15.09.1938 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 128

1938/304339-2/105 15.09.1938 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 129

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.

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.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.07.2026
Kunde: Propr AS
Laget for: w@wja.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536346
Deres ref: 9337131

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 222, BNR. 122.

Vi viser til bestilling av 08.07.2026 for eiendom gnr. 222, bnr. 122.

GNR. 222 BNR. 122

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.05.1906.

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

4663 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

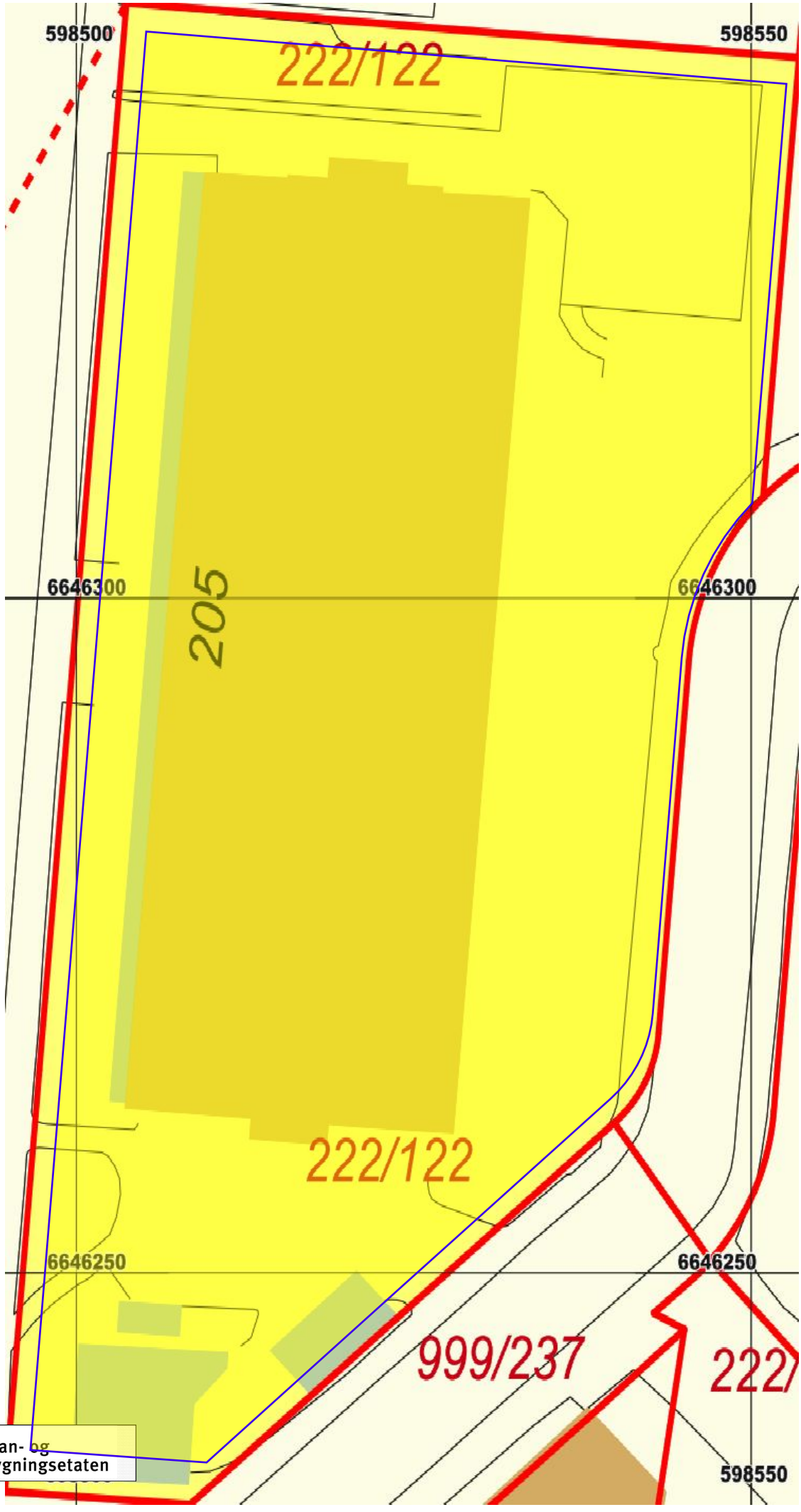
Kristin Tveit
Seksjonsleder

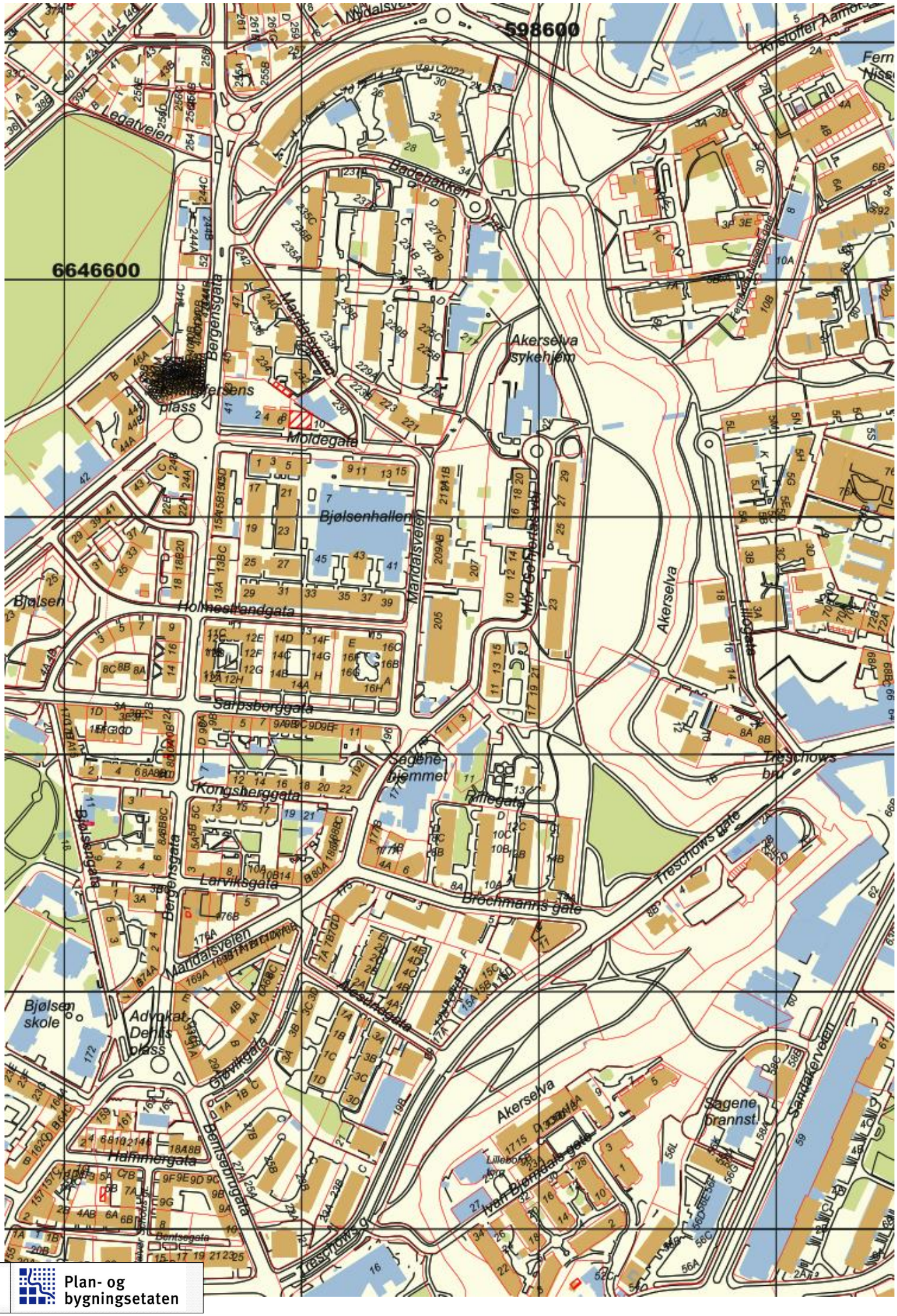
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


598500
598550
222/122
6646300
6646300
205
222/122
6646250
6646250
999/237
222
598550
Plan- og bygningsetaten


598600
6646600
Bergensgata
Marcus Thranes gate
Badebakken
Akerselva sykehjem
Moldegata
Bjølsenhallen
Mandalsveien
Akerselva
Hollmostrandgata
Sarpsborggata
Sagene-hjemmet
Riflegata
Kongsberggata
Larviksgata
Brochmanns gate
Treschows gate
Bjølsen skole
Advokat Dehls plass
Halfdan Kjerulfs plass
Halfdanhergata
Bentsebrugata
Sagene brannst.
Sandakerveien
Ivan Bjørndals gate
Plan- og bygningsetaten

598400 598500 598600

6646400 6646300 6646200

Bjølsenhallen

Maridalsveien

Mor Gunnhilds vei

Holmestrandgata

Sagenehjemmet

Riflegata

222/156 222/128 222/127 222/129 222/125 222/122 222/123 222/157 222/169 222/170 222/26 222/237 222/231 222/230 222/121 222/171 222/167 222/119 222/111 222/207 222/63 222/188

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

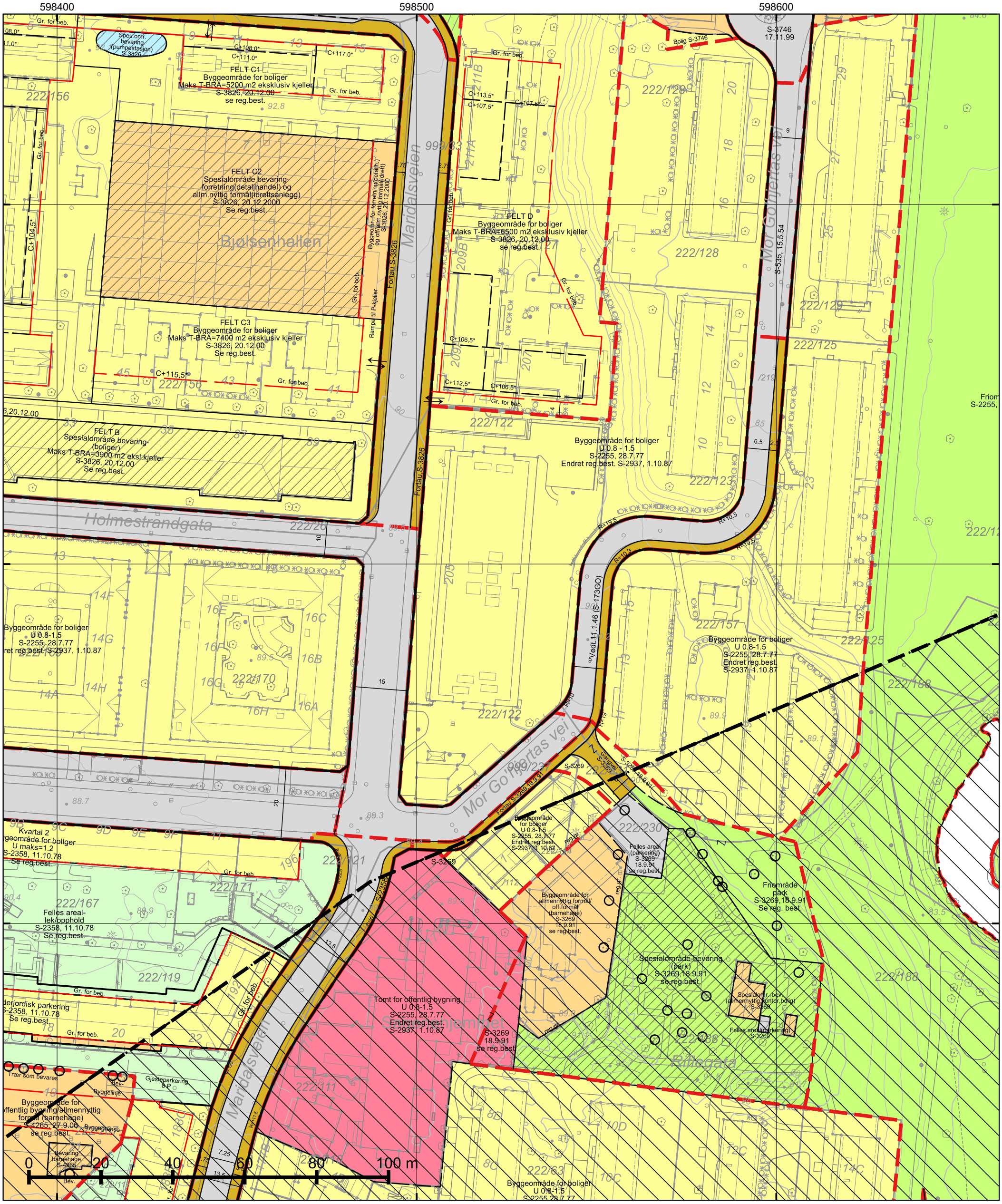
Reguleringskart

– 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: 160336/ 86536346
Adresse: Maridalsveien 205
Gnr/Bnr: 222/122
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: 08.07.2026
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: 160336/ 86536346
Adresse: Maridalsveien 205
Gnr/Bnr: 222/122
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
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 146 - Forr./offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

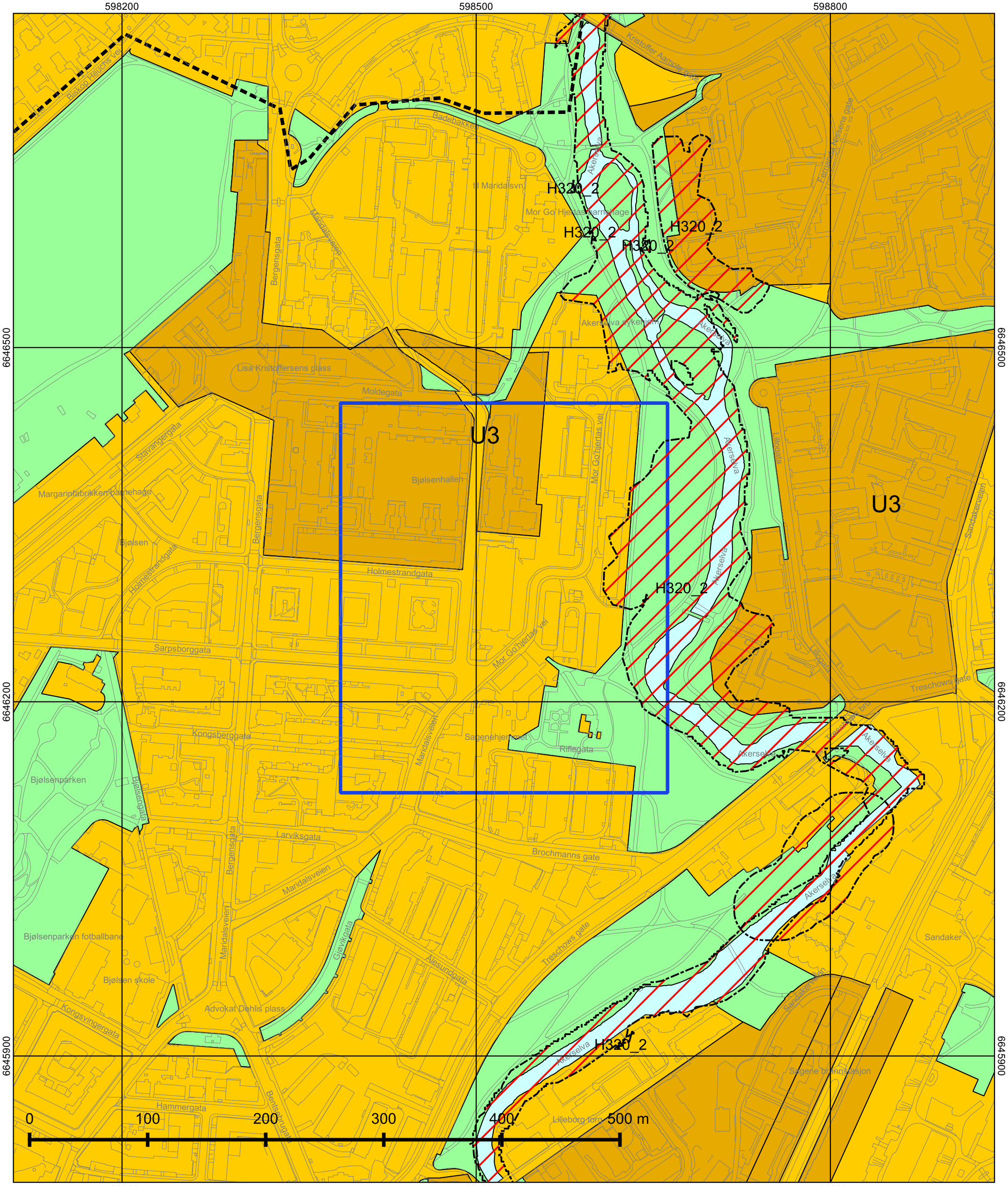
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 08.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160336/86536346
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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS
Engebrets vei 3
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.08.2021
	200607057 - 481 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Marthe Karlsen	

Adresse:	MARIDALSVEIEN 205	Eiendom:	222/122/0/0
Tiltakshaver:	MARIDALSV 205 AS	Søker:	KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Angående ferdigstillelse av tiltaket - Maridalsveien 205

Vi viser til deres tidligere innsendte søknad om ferdigattest.

Vi har krevd uavhengig kontroll i dette tiltaket. OPAK som har hatt dette ansvaret sier de ikke har fått tilgang til det materiale de har trengt og ikke har fått sett det de trenger å se for å gjøre en skikkelig kontroll.

Det skal være en uavhengig kontroll som skriver under på at alt er i tråd med lov og forskrift før vi kan utstede en ferdigattest i denne saken.

Vi ber om at dere sender inn en redegjørelse for hvordan dere planlegger å følge opp dette og få ferdigstilt tiltaket innen **24.09.2021.**

Vennlig hilsen

Anne Marthe Karlsen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
MARIDALSV 205 AS, Att: Oddbjørn Hansen, Maridalsveien 205, 0469 OSLO
OPAK AS, Engebrets vei 7, 0275 OSLO

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 4/5-87
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Avsatt Vadi : 102.000,-

Rørleggers 6/4-88

Meldt GAB F. 6/5-87

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

STATISTIKK-PLIKTIG Påbegynt Tatt i bruk

Ferdigbesiktigelse 22/4 87 EN

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Tillf. forstø 64 31 32

Arbeidets art Tilbygg til utsalgslokale II. ark.

Ansvarshavende Odd Stikland

Storm veien 182, Oslo 5

Byggetillatelse	Gravetillatelse
13-3-85	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Mat.nr.

Adresse Maridalsveien 205

Byggherre Solveig Hansiksen

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
11 D.I.nr. 03762
Mottatt 13 OKT. 1982

MARIDALSV. 205

5000. Andvord 23886/76.

Maridalsveien 205 82/3762

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Garasjeanlegg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Maridalsveien 2o5		61/3515/HF.

Byggherre	Ansvarshavende
Garasjelaget Maridalsveien 2o5, v/ Bjørgulv Langeid Maridalsveien 2o5, Oslo.	Verkstedeier Arth. Alexandersen, Rosenlundgt. 9, Oslo.

Dato

2. november 1962.

Det meddelas at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold: Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Dis[illegible]

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

10000. R. A. 689/62. –

A N M E L D E L S E .

5 bl. tegninger.

N.D.

BYGNINGSSJEFEN
B.L.-No. 297/39
OSLO

Duplikat sendt Brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Hybelhus

på matr.-nr. 205 Maridalsveien.

Innlevert 24. februar 1939. Attestert

Ferdig attestert 19.6.1943

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen 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 § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25-2-1939.

Oppmålingssjefen
Mott 27. FEB. 1939

ÅM/MT

Maridalsveien 205
Bygningssjefens eksp. av 25/2-39

Sendes hr. reguleringssjefen.

Eiendommens grenser er på bl.1 vist med blått.

Til nr. 205 Maridalsveien må der tillegges en del umatrikkulert grunn vist med grönn skravur.

Oslo den 28 februar 1939.

Oppmålingssjefen.

A. E. Myren
fung

Åsen. Tellog

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kruse Smith Entreprenør AS
Postboks 33
2001 LILLESTRØM

Dato: 29.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607057-130 Saksbeh: Herman Hammer | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 205	Eiendom:	222/122
Tiltakshaver:	Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen	Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 33, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE 6 - MARIDALSVEIEN 205

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
Brukstillatelsen gjelder for:

- Følgende deler av tiltaket:
  Leiligheter med nr. 25, 26, 27, 28, 29 og 30 i 1 og leilighet med nr. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 og 32 i 2.- 5. etasje (totalt 40 stk).

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker har ifm. brukstillatelse av 11.05.2012 redegjort at det er installert midlertidige brannsikkerhetstiltak i påvente av endelig ferdigstillelse av hele brannalarmanlegget samt nød- og ledelys. Midlertidige tiltak er kontrollert og akseptert av ansvarlig foretak for brannsikkerhet.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

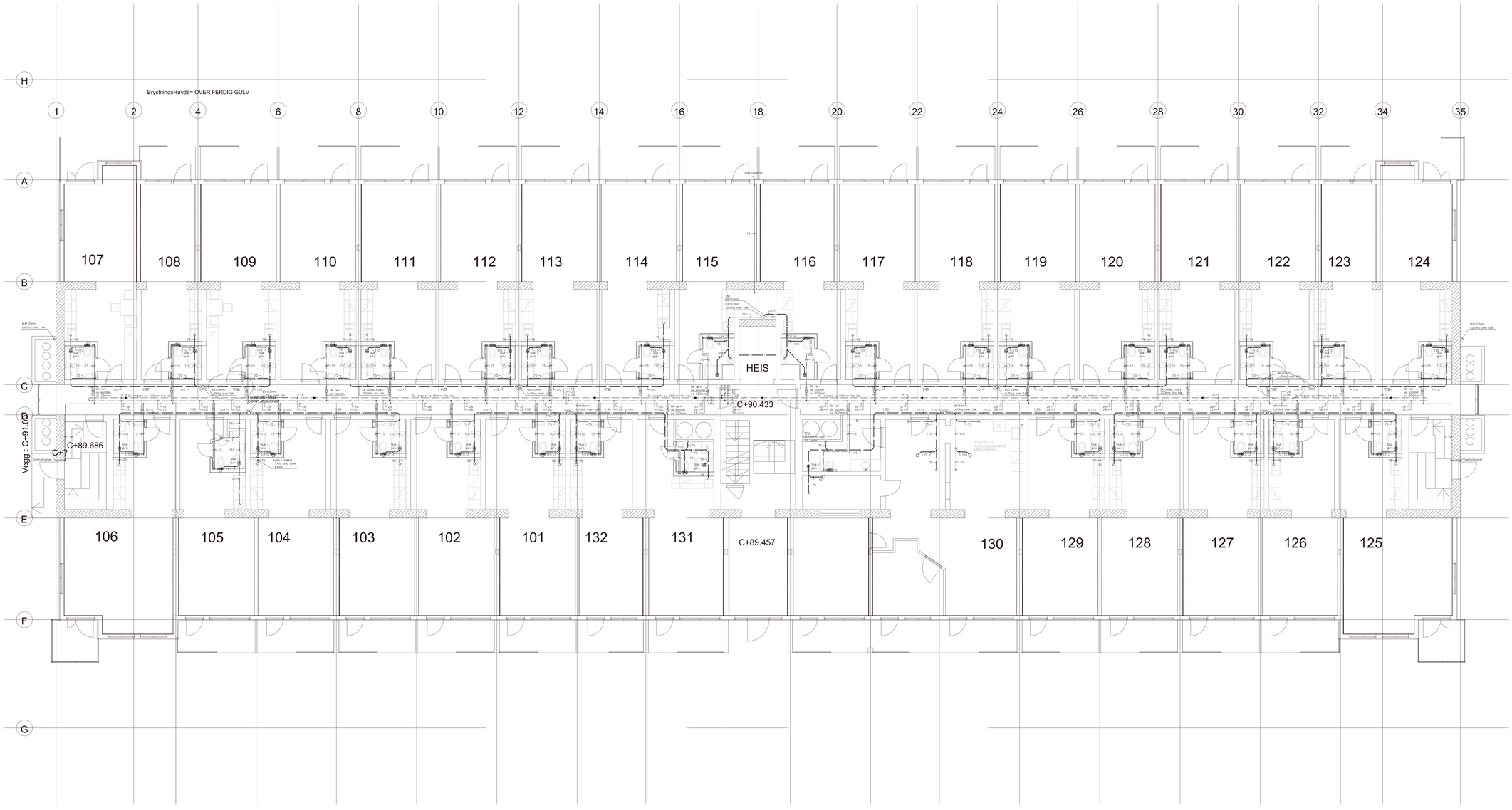
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.11.2012 av:

Herman Hammer - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen, Maridalsveien 205, 0469 OSLO


BrystningsHøyde= OVER FERDIG GULV
1
2
4
6
8
10
12
14
16
18
20
22
24
26
28
30
32
34
35
A
B
C
D
E
F
G
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
106
105
104
103
102
101
132
131
130
129
128
127
126
125
HEIS
C+90.433
C+89.457
C+89.686
Vegg : C+91.00
Vannuttak
Vannuttak
Vannuttak
Vannuttak
MAT/Omm. Lufting over tak.
Ok rørgate ca 100mm fra tak
Ok rørgate ca 100mm fra tak
Ok rørgate ca 100mm fra tak

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kruse Smith Entreprenør AS
Postboks 33
2001 LILLESTRØM

Dato: 28.06.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200607057-122 Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll **Oppgis alltid ved henvendelse**	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 205	Eiendom:	222/122/0/0
Tiltakshaver:	Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen	Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 33, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE 2 - MARIDALSVEIEN 205

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

- Følgende deler av tiltaket:
  Leiligheter med nr. 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20 og 21 i 1.-5. etasje (totalt 40 stk).

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker har ifm. brukstillatelse av 11.05.2012 redegjort at det er installert midlertidige brannsikkerhetstiltak i påvente av endelig ferdigstillelse av hele brannalarmanlegget samt nød- og ledelys. Midlertidige tiltak er kontrollert og akseptert av ansvarlig foretak for brannsikkerhet.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.06.2012 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen, Maridalsveien 205, 0469 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kruse Smith Entreprenør AS
Postboks 33
2001 LILLESTRØM

Dato: 11.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607057-117 Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 205	Eiendom:	222/122/0/0
Tiltakshaver:	Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen	Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 33, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE - MARIDALSVEIEN 205

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

- følgende deler av tiltaket:

  Leiligheter i 1.-5. etasje med nr. 07, 08, 09, 10, 11, 22, 23 og 24.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Det fremkommer av dialog med ansvarlig søker at det er installert midlertidige brannsikkerhetstiltak i påvente av endelig ferdigstillelse av hele brannalarmanlegget samt nød- og ledelys. Midlertidige tiltak er kontrollert og akseptert av ansvarlig foretak for brannsikkerhet.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.05.2012 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen, Maridalsveien 205, 0469 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kruse Smith Entreprenør AS
Postboks 33
2001 LILLESTRØM

Dato: 29.11.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200607057-128 Saksbeh: Herman Hammer Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 205	Eiendom:	222/122
Tiltakshaver:	Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen	Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 33, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE 4 - MARIDALSVEIEN 205

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

- Følgende deler av tiltaket:
  Leiligheter med nr. 01, 04, 05, 16 og 17. 1. – 5. etasje. (totalt 40 stk).

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker har ifm. brukstillatelse av 11.05.2012 redegjort at det er installert midlertidige brannsikkerhetstiltak i påvente av endelig ferdigstillelse av hele brannalarmanlegget samt nød- og ledelys. Midlertidige tiltak er kontrollert og akseptert av ansvarlig foretak for brannsikkerhet.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.11.2012 av:

Herman Hammer - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen, Maridalsveien 205, 0469 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kruse Smith Entreprenør AS
Postboks 33
2001 LILLESTRØM

Dato: 29.11.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200607057-129 Saksbeh: Herman Hammer Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 205	Eiendom:	222/122
Tiltakshaver:	Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen	Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 33, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE 5 - MARIDALSVEIEN 205

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

- Følgende deler av tiltaket:
  Leiligheter med nr. 02, 06, 33 og 34 i 1. etasje. Leiligheter med nr. 02, 03, 06, 33 og 34 i 2. – 5. etasje. (totalt 40 stk).

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker har ifm. brukstillatelse av 11.05.2012 redegjort at det er installert midlertidige brannsikkerhetstiltak i påvente av endelig ferdigstillelse av hele brannalarmanlegget samt nød- og ledelys. Midlertidige tiltak er kontrollert og akseptert av ansvarlig foretak for brannsikkerhet.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.11.2012 av:

Herman Hammer - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen, Maridalsveien 205, 0469 OSLO

N.D

BYGNINGSCHEFEN B.J.-A. 155/47 OSLO

Anmeldelse.
12 bl. tegn.

Duplikat sendt brannvesenet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.-nr. 205B Maridalsveien.

Innlevert 28.1.47 Attestert

Ferdig attestert 26.4.1954

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen 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 § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 29.1.47.

Einar Aasheim

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO

ÅM/AH

Nr. 205 B Maridalsveien.

Bygningssjefens eksp. av 29. januar 1947.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 205 B Maridalsveien er på bl. 2 vist med grønne linjer.

Oslo oppmålingsvesen, den 31. januar 1947.

Ingen Lund

Åsen. Mesz

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kruse Smith Entreprenør AS
Postboks 33
2001 LILLESTRØM

Dato: 29.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607057-127 Saksbeh: Herman Hammer | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 205	Eiendom:	222/122
Tiltakshaver:	Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen	Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 33, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE 3- MARIDALSVEIEN 205

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

- Følgende deler av tiltaket:
  Leiligheter med nr. 601- 616 samt luftbehandlingsanlegget og heis.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker har ifm. brukstillatelse av 11.05.2012 redegjort at det er installert midlertidige brannsikkerhetstiltak i påvente av endelig ferdigstillelse av hele brannalarmanlegget samt nød- og ledelys. Midlertidige tiltak er kontrollert og akseptert av ansvarlig foretak for brannsikkerhet.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.11.2012 av:

Herman Hammer - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen, Maridalsveien 205, 0469 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kruse Smith Entreprenør AS
Postboks 33
2001 LILLESTRØM

Dato: 11.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607057-117 Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 205	Eiendom:	222/122/0/0
Tiltakshaver:	Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen	Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 33, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE - MARIDALSVEIEN 205

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

- følgende deler av tiltaket:

  Leiligheter i 1.-5. etasje med nr. 07, 08, 09, 10, 11, 22, 23 og 24.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Det fremkommer av dialog med ansvarlig søker at det er installert midlertidige brannsikkerhetstiltak i påvente av endelig ferdigstillelse av hele brannalarmanlegget samt nød- og ledelys. Midlertidige tiltak er kontrollert og akseptert av ansvarlig foretak for brannsikkerhet.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

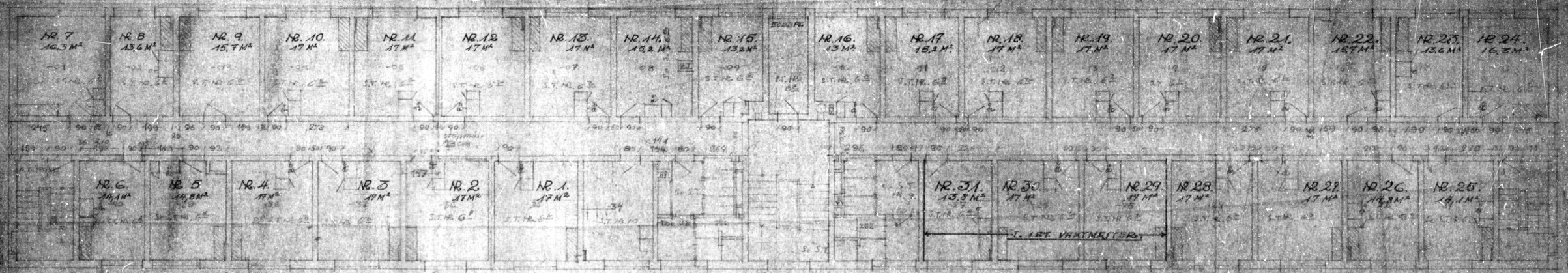
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.05.2012 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen, Maridalsveien 205, 0469 OSLO


NR. 7 16,3 M²
NR. 8 13,6 M²
NR. 9 15,7 M²
NR. 10. 17 M²
NR. 11 17 M²
NR. 12 17 M²
NR. 13. 17 M²
NR. 14. 13,2 M²
NR. 15. 13,2 M²
NR. 16. 13 M²
NR. 17 15,2 M²
NR. 18. 17 M²
NR. 19. 17 M²
NR. 20 17 M²
NR. 21. 17 M²
NR. 22. 16,7 M²
NR. 23. 13,6 M²
NR. 24. 16,3 M²
NR. 6. 14,1 M²
NR. 5. 14,8 M²
NR. 4. 17 M²
NR. 3 17 M²
NR. 2 17 M²
NR. 1. 17 M²
NR. 31. 13,3 M²
NR. 30. 17 M²
NR. 29 17 M²
NR. 28. 17 M²
NR. 27 17 M²
NR. 26. 14,8 M²
NR. 25. 14,1 M²
I. 1ST. VAKTMESTER

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.