PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

MARIDALSVEIEN 221

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260052

Selger 1 navn
Anju Hamilton Helle

Gateadresse
Maridalsveien 221

Poststed	Postnr
OSLO	0467

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260052

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, innsig av vann fra utvendig fasade.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon på kjøkkenet (lampe)

Arbeid utført av: H-I Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260052

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det varsles herved om at felleskostnadene øker med 10% fra 1.april. Styret anser økning som nødvendig for et budsjett for 2026 med positivt driftsresultat. Vi kan ikke utelate ytterligere økning senere i år, men det vil i så fall være begrunnet i større saker/kostnader knyttet til vedlikehold - hvor også låneopptak vil være aktuelt.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260052

Tilleggskommentar

Utbedring fra 2022 om innsig av vann ved vindu på parkett, bør muligens oppdateres med fugemasse som hindrer ny fuktinntrenging.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260052

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

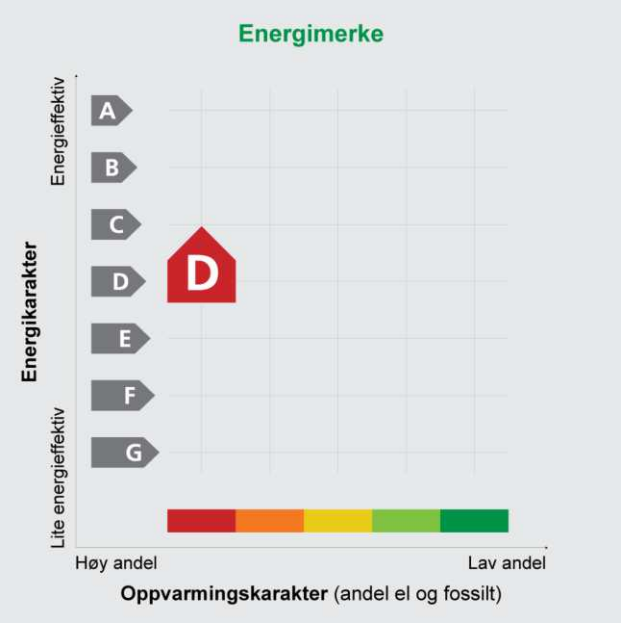
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anju Hamilton Helle	40746c1c13d7dd0c46398 2d1b6c39ac8eed704b2	30.03.2026 20:57:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260052

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 221
Postnr	0467
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	604 / 604
Gnr.	222
Bnr.	132
Seksjonsnr.	604
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0604
Merkenr.	A2022-1406122
Dato	02.06.2022



Innmeldt av	Inge Egeberg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk: 3 420 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 420 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Maridalsveien 221
Postnr/Sted: 0467 Oslo
Leilighetsnummer: 604
Bolignr: H0604
Dato: 02.06.2022 23:42:03
Energimerkenummer: A2022-1406122
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Inge Egeberg

Gnr: 222
Bnr: 132
Seksjonsnr: 604
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

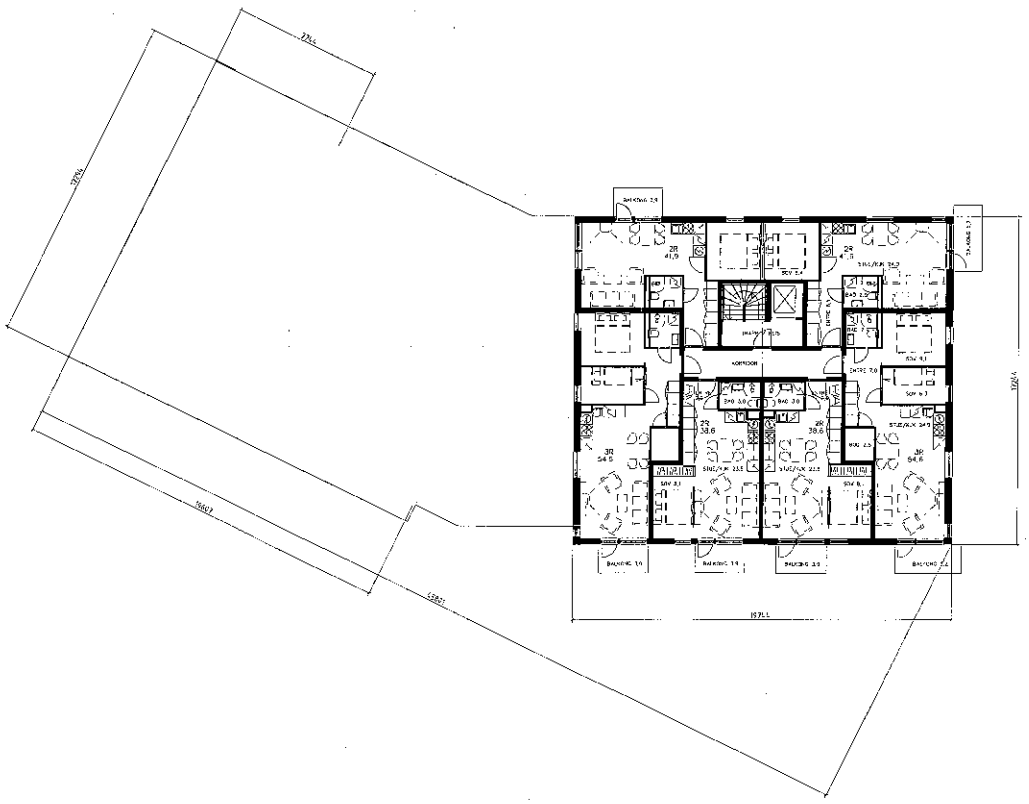
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Boligopplysninger:

Maridalsveien 221 borettslag	Vår ref.:	786/604	Fødselsdato eier:	18.12.1991
MARIDALSVEIEN 221	Type:	Borettslag frittstående		
0467 OSLO	Eiere:	Anju Hamilton Helle		
Organisasjonsnr: 989 602 772	Andelsnr:	604		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 386

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	-1 756
	Avdrag	99
	Renter	262
	Avdrag IN-lån	1 822
	Renter IN-lån	4 898
	Felleskostnader	2 582
	Renter IN-lån	-4 720
Tilleggsytelser:	Internett	199

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	105 918	Gjeld siste årsoppg.:	105 918
Klient ajourf. lån:	42 719 251,08	Klient gj. s. årsoppg.:	22 037 695

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114148790, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 03.02.2026: 17 902 262

Andel av saldo: 42 859

Første termin: 30.09.2014Første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.03.2052)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 380 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 137 420

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12132241781, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 03.02.2026: 4 135 434

Andel av saldo: 63 059

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.12.2051)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Vibeke Strøm
Adresse:	Maridalsveien 221
Postnr/-sted:	0467 OSLO
Telefon:	Mob.: 90655968
E-post:	m221brl@gmail.com

Boligopplysninger:

Maridalsveien 221 borettslag
MARIDALSVEIEN 221
0467 OSLO

Vår ref.: 786/604
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Anju Hamilton Helle

Fødselsdato eier: 18.12.1991

Organisasjonsnr: 989 602 772

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	105 918	Andre inntekter:	268
Annen formue:	6 508	Utgifter:	5 768		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	604	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 222/132
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Klp Skadeforsikring AS	Polisenr:	17359

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0604

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Borettslaget har noen garasjeplasser som kan leies. Det er pr. dags dato venteliste på disse plassene, og interesserte bes henvende seg til styret for å sette seg på venteliste.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

HUSORDENSREGLER
FOR
MARIDALSVEIEN 221 BRL

§1. FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§2. GENERELT
Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3 RO
3.1 Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro på følgende tidspunkt:
Kl. 07.00 – 22.00 søndag til torsdag
Kl. 07.00 – 23:00 fredag og lørdag
Skal man holde selskap, skal nabovarsel henges opp på tavlene, hvor det opplyses leilighetsnr. og telefonnr, slik at man enkelt kan kontakte festansvarlig. Uansett skal det være rolig etter oppgitte tidspunkt (kl. 22/23:00). Vær spesielt oppmerksom på sommerstid med verandadøren åpen, at lydene sprer seg mye lettere. Ta hensyn.

3.2 **Banking, boring, sliping** og bruk av støyende verktøy er **kun** tillatt mellom **kl. 09.00 og kl. 19.00 på hverdager og kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager og dag før helligdag. På søndager og helligdager** er det **ikke** tillatt med noen form for oppussing som er til sjenanse for øvrige beboere. I forbindelse med oppussing, skal man umiddelbart gjøre rent etter seg i alle fellesrom, slik som korridor, trapper, heis og ved inngangspartiet hvis oppussingen har ført til rusk og rask på disse stedene.
Ved høyt lydnivå skal balkongdører og vinduer være stengt.

§4 FELLESAREALER
4.1 Fellarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillat å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.
Fellesarealene skal ikke være oppsamlingsplass for søpleposene som er klar til kasting. Dette medfører unødig vond lukt som tilslutt sprer seg via ventilasjonsanlegget.
Vinduer, trapper og liknende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.
Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

4.2 All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser, flaggstenger,

blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Det er **kun** tillatt å bruke selvvanningspotter på balkongene. Dette for at skittent blomstervann ikke skal renne ned til naboene under.
Balkonggulvet skal støvsuges, ikke vaskes slik at skittent vann renner ned til naboene under.
Bruk askebeger med lokk ute på verandaene, da vi har hatt store problemer med alt for mange sneiper som blåser/kastes ned til de som bor under. Husk at det kan medføre brann å kaste brennende sneiper ut fra verandene og fra gesimsene.

4.3 Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

Presisering til denne paragraf:
Banking og risting av tepper skal ikke foregå på fellesareal. Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper fra balkongene.
Sykler i fellesarealer henvises til anviste plasser ,brl.sykkelbod eller egen bod.

§5. SKILTING/NØKLER
5.1 Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for å innhente aksept fra styret før utleie finner sted. Andelshaver sørger også for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret. Det er ikke tillatt med klistremerking på postkassene.

5.2 Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Send mail til m221brl@gmail.com og opplys nøkkelnr.
Kostnader vedrørende bestillingen faktueres andelshaver direkte.

§6. SØPPEL
Vi har kildesortering og alle må forholde seg til dette og legge papir i papircontainerne og øvrig søppel i sine respektive godt knyttede poser i de andre containerne. Spesialavfall skal leveres til egnede mottak av andelseierne selv og **ikke** settes i søplerommet, da renholdsarbeiderne ikke tar med seg dette.
Søppelposer skal ikke plasseres i fellesgangene da dette fører til sjenanse og vond lukt for naboene.

§7. UTLEIE AV EGEN BOLIG
Det skal søkes styret før utleie finner sted. Styret har egne søknadsskjemaer som sendes ut på forespørsel. Borettslagsloven gir adgang til 3 års utleie under visse forutsetninger.

§8. DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig via m221brl@gmail.com Anonyme henvendelser behandles ikke.

§10. AVLØPSSYSTEMET
Det er strengt forbudt å kaste noe annet enn toalettpapir i toalettene. Det er andelshavernes ansvar å påpeke dette for husstanden og eventuelle leieboere. Andelshaveren vil bli avkrevd utgiftene til rensing av kloakkpumpen i kjelleren, hvis denne blir tett, grunnet kasting av bleier, ansiktsservietter, bind, tamponger o.l.

§11. GARASJEANLEGGET.
Det er ikke tillatt å oppbevare organisk materiale i garasjeanlegget, dvs. alt utenom dekk. Ta kontakt med styret vedr. leie av parkeringsplass.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på facebook, oppslagstavle eller pr. mail når det er mest hensiktsmessig. Det er andelshvernes ansvar å få med seg informasjonen som sendes ut. Dette innebærer å informere styret om korrekt mailadr. og at alle går inn på facebook og trykker på likerknappen, slik at man får tilgang til informasjonen styret sender ut. All informasjon som etter loven skal sendes pr. post, gjøres etter forskriften.

Oslo 25.08.2025
Styret.

VEDTEKTER

for
Maridalsveien 221 borettslag org.nr: 989 602 772

Vedtatt på generalforsamling 11.mai 2016.
Erstatter vedtekter av 10.april 2019.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Maridalsveien 221 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske enheter rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel
(1) I forhold til borettslaget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overdrar borettsinnskuddet.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan

nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4 Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, balkongdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l, samt sørge for å holde balkong, balkongdører og vinduer fri for snø.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Uteplass foran leiligheter i 1.etasje vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Terrassen skal beises en gang pr år, og senest to måneder etter styret har oppfordret til dette. Styret kan få arbeidet utført på andelseiers regning dersom andelseier ikke oppfyller sin plikt. Andelseier er ansvarlig for at brenn- og eksplosjonsfarlige stoffer, slik som gassbeholdere til grill ol, installeres og oppbevares forsvarlig. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjeller eller garasje.

(6) All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Vedlikehold og utskiftning av slikt utstyr skal bekostes av den enkelte andelseier.

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

(8) Ved bruk av borettslagets forsikring må andelseier dekke egenandelen fra forsikringsselskapet dersom skaden skyldes forhold andelseier er ansvarlig for etter lov eller vedtekter.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Skader som ikke meldes styret innen rimelig tid og som på grunn av dette fører til at borettslaget ikke får kostnadene dekket av

forsikringsselskap eller leverandør, kan belastes andelseier.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

4-3 Bygningsmessige endringer
(1) Andelseier har ikke anledning til å gjøre endringer på områder hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar, slikt som felles ledninger og rør, bærende konstruksjoner, ventilasjon, fasade og lignende.

(2) Ved oppussing av kjøkken og bad skal andelseier søke styret på forhånd dersom brannskiller, membraner, bærende konstruksjoner og felles rør berøres. Andelseier er ansvarlig for at nødvendige godkjenninger fra kommunen foreligger, og bærer selv alle kostnader. Andelseier er også ansvarlig for at arbeidene utføres fagmessig.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire andre medlemmer med minimum ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8 Forretningsførsel

(1) Laget skal ha en forretningsfører. Avtaler om forretningsførsel blir gjort av styret.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag.



INNKALLING 2025

Maridalsveien 221 borettslag

Tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00
Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00 - Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Hørings- og stemmeperiode

Høringsperiode: 15.03.2025 10.00 - 18.03.2025 09.00

Stemmeperiode: 18.03.2025 12.00 - 20.03.2025 12.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endre rotid fra kl 2300-0700 til 2200-0700 fra søndag til torsdag.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 210.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endre rotid fra kl 2300-0700 til 2200-0700 fra søndag til torsdag.

Det er relativt små leligheter i borettslaget og det bor flere familier med barn her. Videre er det ganske lytt mellom lelighetene.

Styret ønsker derfor å endre punkt 3.1 i husordensreglene til at det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 fra søndag til torsdag. På fredager og lørdager opprettholdes gjeldende rotid fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Forslag til vedtak: Husordensregel punkt 3.1 endres til at det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 søndag til torsdag. På fredager og lørdager opprettholdes gjeldende rotid fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thomas Gabler
Styremedlem, Linda A Støen
Styremedlem, Jonas Stene
Varamedlem, Anna Maria Manzetti

6.1 Valg av leder

Thomas Gabler ble valgt som styreleder for ett år i fjor. På valg.
Vibeke Strøm stiller til valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Vibeke Strøm velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jonas Stene ble valgt for 2 år i 2023. På valg.

Thomas Gabler stiller til valg for 1 år.
Nina Renolen Brandtzæg stiller til valg for 2 år.

"Hei! Jeg har blitt engasjert og interessert den siste tiden i saker i borettslaget. To av fire styremedlemmer bor ikke her lenger, så forstår det kan være vanskelig å følge opp saker av den grunn. Jeg ser for meg å bo her i mange år fremover, og har kapasitet til å kunne drive med styrearbeid og møte/hjelpe beboere, og samtidig sikre videre sunn drift av borettslaget. Jeg jobber som regnskapsfører, så har god økonomisk forståelse for regnskap i ett borettslag. Håper dere vil vurdere meg som ett nytt styremedlem i Maridalsveien 221 Borettslag! Mvh Nina Brandtzæg"

Forslag til vedtak: Thomas Gabler velges for ett år.
Nina Renolen Brandtzæg velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anna Maria Manzetti ble valg for ett år i fjor. På valg.
Øyvind Pernell Haugen stiller til valg for ett år.

Forslag til vedtak: Øyvind Pernell Haugen velges for ett år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Borettslaget velger styreleder som delegat til Usbls generalforsamling.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**625 171**	**941 326**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	233 726	421 850
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-777 648	-419 112
Endringer i andre langsiktige poster	109 891	-318 892
B. Årets endring disponible midler	**-434 030**	**-316 154**
C. Disponible midler	**191 141**	**625 171**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	207 418	1 113 293
Kortsiktig gjeld	-16 277	-488 122
C. Disponible midler	**191 141**	**625 171**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

Resultatregnskap 2024 Maridalsveien 221 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 747 002	3 429 025	3 755 606	3 819 390
Sum leieinntekt		**3 747 002**	**3 429 025**	**3 755 606**	**3 819 390**
Sum inntekt		**3 747 002**	**3 429 025**	**3 755 606**	**3 819 390**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	25 380	24 675	25 000	25 380
Styrehonorar	2	180 000	175 000	180 000	198 000
Driftskostnad					
Energikostnad		185 585	186 737	245 000	220 000
Kostnad eiendom/lokale	4	205 092	287 267	172 501	262 400
Kommunale avgifter/renovasjon		465 641	402 116	459 000	521 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 500	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 933	331	4 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	7	634 803	325 520	192 000	243 400
Revisjonshonorar		6 810	6 504	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		151 285	145 967	154 000	160 000
Andre honorar	8	25 400	24 161	19 000	18 000
Kontorkostnad		42	0	0	0
TV/bredbånd		353 227	379 551	385 000	134 000
Salg og reklamekostnad		0	1 060	1 000	0
Forsikring		189 255	251 872	253 000	215 120
Andre kostnader	9	6 512	2 842	2 000	5 500
Sum kostnad		**2 446 152**	**2 219 538**	**2 104 501**	**2 024 300**
Driftsresultat før IN		**1 300 850**	**1 209 487**	**1 651 105**	**1 795 090**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		290 109	318 892	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 590 960**	**1 528 379**	**1 651 105**	**1 795 090**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 038	39 542	0	0
Rentekostnad		1 371 272	1 146 071	1 266 886	1 336 628
Netto finansposter		**1 357 233**	**1 106 529**	**1 266 886**	**1 336 628**
Årsresultat		**233 726**	**421 850**	**384 219**	**458 462**
Overført til/fra annen egenkapital		233 726	421 850	0	0
SUM OVERFØRINGER		**233 726**	**421 850**	**0**	**0**

Balanse 2024 Maridalsveien 221 borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	114 581 330	114 581 330
Sum anleggsmidler		**114 581 330**	**114 581 330**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		13 306	2 765
Andre kortsiktige fordringer		0	615
Forskuddsbetalte kostnader		14 338	613 768
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		179 774	496 145
Sum omløpsmidler		**207 418**	**1 113 293**
SUM EIENDELER		**114 788 748**	**115 694 623**

Balanse 2024 Maridalsveien 221 borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		**280 000**	**280 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 601 061	9 367 335
Sum opptjent egenkapital		**9 601 061**	**9 367 335**
Sum egenkapital	**10**	**9 881 061**	**9 647 335**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	24 271 489	25 049 136
Borettsinnskudd		42 830 000	42 830 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	37 789 921	37 680 031
Sum langsiktig gjeld		**104 891 410**	**105 559 167**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-3 317	88 804
Påløpne renter		7 348	10 891
Annen kortsiktig gjeld		12 246	388 427
Sum kortsiktig gjeld		**16 277**	**488 122**
Sum gjeld		**104 907 687**	**106 047 289**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**114 788 748**	**115 694 623**
Pantstillelser	12	104 891 410	105 559 167

Sted:_____ Dato:_____

Thomas Gabler	Jonas Stene	Linda A Støen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Vi har et avvik på konto 2259 for nedkvittering av fellesgjeld på kr 18 620 666. Avviket skyldes at det ble opplyst og inpostert feil i 2011. Vi jobber i 2025 med å få tak i korrekt informasjon for å sikre riktig gjeldsredusksjon per eier og for borettslaget i sin helhet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 404 952	1 309 560
3609 Leie parkering	283 800	245 667
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	303 744	319 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 369 225	1 140 208
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	385 281	414 390
Sum	**3 747 002**	**3 429 025**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	24 675
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	180 000	175 000
Sum	**205 380**	**199 675**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	114 581 330
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	114 581 330
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	114 581 330
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 56 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 222, b.nr 132 i Oslo kommune. Eiertomt på 1927,20 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Veno forsikring oppdrag ID. 116566.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	145 573	219 904
6340 Heisalarm	0	31 555
6360 Annet renhold	0	10 000
6361 Fast renhold	32 881	0
6362 Skadedyrutryddelse	3 311	6 399
6364 Matteleie	17 629	16 559
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 125	0
6392 Containerleie/tømming	1 573	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 849
Sum	**205 092**	**287 267**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 305	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 628	0
6552 Driftsmateriell	0	331
Sum	**10 933**	**331**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	7 646
6602 Vedlikehold VVS	370 696	107 924
6603 Vedlikehold elektro	1 910	20 738
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 249	8 750
6611 Vedlikehold heiser	32 757	94 848
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	17 858	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 028	31 338
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	43 921	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	35 207
6644 Fasade/balkonger	4 075	0
6648 Vedlikehold dører og porter	90 915	6 569
6663 Vedlikehold ventilasjon	45 395	2 500
Sum	**634 803**	**325 520**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 151	16 973
6730 Teknisk honorar	0	7 188
6750 Vakthold	6 249	0
Sum	**25 400**	**24 161**

Konot 6714 gjelder IN avtale, rådgivning og årsmøte.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	160	0
7770 Betalingskostnader	2 912	2 310
7773 Omkostninger innkreving	2 627	849
7790 Andre kostnader	279	0
7795 Husleietap	534	-318
Sum	**6 512**	**2 842**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	280 000	0	280 000
Sum innskutt egenkapital	**280 000**	**0**	**280 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 367 335	233 726	9 601 061
Sum opptjent egenkapital	**9 367 335**	**233 726**	**9 601 061**
Sum egenkapital	**9 647 335**	**233 726**	**9 881 061**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12132241781**	**12114148790**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2008
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	29.12.2051	30.03.2052
Opprinnelig lånebeløp:	5 038 000	68 501 330
Lånesaldo 01.01:	4 269 936	20 779 200
Avdrag i perioden:	64 684	712 964
Lånesaldo 31.12:	**4 205 252**	**20 066 236**
Saldo 5 år frem i tid:	3 815 580	18 239 536
Andelssaldo 01.01:	0	19 059 365
Innbetalt IN i perioden:	0	400 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	290 109
Andelssaldo 31.12:	**0**	**19 169 255**
Sum pantegjeld for lån:	**4 205 252**	**39 235 492**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114148790	1	1 273 970	1 273 970
	1	1 206 919	1 206 919
	1	1 146 573	1 146 573
	2	1 139 868	2 279 736
	1	1 113 048	1 113 048
	2	1 106 343	2 212 686
	1	1 072 817	1 072 817
	1	997 385	997 385
	1	938 715	938 715
	1	911 895	911 895
	1	776 674	776 674
	1	771 087	771 087
	3	754 325	2 262 975
	1	737 562	737 562
	1	687 274	687 274
	1	268 204	268 204
	1	234 679	234 679
	1	201 697	201 697
	1	189 977	189 977
	1	161 108	161 108
	1	115 663	115 663
	1	83 814	83 814
	1	67 051	67 051
	1	62 860	62 860
	1	48 563	48 563
	1	47 447	47 447
	1	43 583	43 583
	1	43 315	43 315
	1	41 907	41 907

Langsiktig gjeld

	2	33 526	67 052
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132241781	1	107 316	107 316
	3	91 866	275 598
	9	90 703	816 327
	4	90 537	362 148
	1	88 212	88 212
	3	86 883	260 649
	3	86 218	258 654
	9	69 606	626 454
	12	64 124	769 488
	2	60 801	121 602
	9	57 645	518 805

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Vi har et avvik på konto 2259 for nedkvittering av fellesgjeld på kr 18 620 666. Avviket skyldes at det ble opplyst og inpostert feil i 2011. Vi jobber i 2025 med å få tak i korrekt informasjon for å sikre riktig gjeldsredusksjon per eier og for borettslaget i sin helhet.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	62 061 410
Innskuddskapital	42 830 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**104 891 410**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**114 581 330**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Maridalsveien 221 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Maridalsveien 221 borettslag

Styreleder	Thomas Gabler (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Linda A Støen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Jonas Stene (sign.)	26.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
N-3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Maridalsveien 221 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien 221 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Posten IN nedbetalt fellesgjeld i balansen er regnskapsført til kr 37 789 921. I tilhørende noteopplysninger er denne gjelden presentert i note 11 som kr 19 169 255. Boligselskapet har informert om differansen i note 0.

Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for posten IN nedbetalt fellesgjeld i balansen per 31. desember 2024, ettersom ledelsen i borettslaget ikke har fremlagt nødvendig dokumentasjon. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne vært behov for å justere dette beløpet.

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen, 7. mars 2025
KPMG AS



Kai Holhjem
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2024 - Maridalsveien 221 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thomas Gabler
Styremedlem, Linda A Støen
Styremedlem, Jonas Stene
Varamedlem, Anna Maria Manzetti

Styret i Maridalsveien 221 borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Maridalsveien 221 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Maridalsveien 221 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 989602772

Maridalsveien 221 borettslag består av 56 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget er fullverdiforsikret i Klp Skadeforsikring AS, avtalenr 17359. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

HMS/InternkontrollStyret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Maridalsveien 221 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024.

Branntek. Brannvernrunde, kontroll av brannsikkerhet og nødlys i fellesområdene.
Branntek. Årskontroll av brannslokningsutstyr i fellesområdene.

Vaktmester: Kontroll av tak, kontroll bygninger, kontroll av vifter og kontroll av låser og dører i fellesområdene.
Vaktmester: Kontroll og service på ventilasjonsanlegg.

RørleggerSentralen: Årskontroll av VVS i fellesområdene.

Sulzer: Årskontroll av pumpe.

Motum: Årskontroll av heis.

Sollihøgda Portservice: Årskontroll av garasjeport.

GK Norge: Kontroll av vifter i avfallsrom
GK Norge: Bytte av motor til vifter til avfallsrom

Styrets arbeid

Styrets hovedoppgave er å ivareta boligmassen, styre etter budsjett, sørge for et godt bomiljø og følge lover og avtaler. Vi har service- og rammeavtaler på alle driftsoppgaver og kontraktsoppfølging av avtalene er en viktig for styret.

Vi bruker HMS systemet Bevar HMS for å følge opp internkontroll og som årshjul for oppgaver styret utfører.

Vi fikk ny vaktmester fra 1 oktober, den forrige vaktmester pensjonerte seg. Renholder er fortsatt fra Gamle Oslo Servicecentral.
Viftene i avfallsrommet har fått ny motor og GK Norge har utført service og kontroll av viftene i avfallsrommet, røykvifte og vifter på taket.

Et ryddig og trygt bomiljø er viktig for oss alle og vi minner om at avfall ikke skal settes utenfor kontainere i avfallsrommet.

Til slutt vil vi takke vår nye rådgiver Rune Fredriksen. Rune gir gode råd, er lett å kommunisere med og hjelpsom.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 18.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Maridalsveien 221 borettslag

Torsdag 14.08.2025 kl. 18:00
Maridalsveien 221, uteområdet i underetasjen. Ved regn flytter vi det til garasjen.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag

Tidspunkt: Torsdag 14.08.2025 kl. 18:00

Sted: Maridalsveien 221, uteområdet i underetasjen. Ved regn flytter vi det til garasjen.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg

Ut går Thomas Gabler og Linda Støen (hun har fratrådt).

Nytt ønskelig styre etter valg skal være:

Vibeke Strøm - styreleder

Nina Brandtzæg

Øyvind Haugen - leilighet 209 (ny, var Vara)

Nytt varamedlem:

Fredrik Birkenes - leil 211

Forslag til vedtak: Øyvind Haugen velges som styremedlem for 2 år.

Fredrik Birkenes velges som varamedlem for 1 år.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Maridalsveien 221 borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 14.08.2025 kl. 18:00 - Maridalsveien 221, uteområdet i underetasjen. Ved regn flytter vi det til garasjen.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00 - Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no.

Usbl representert ved Rune Fredriksen var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 17

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Gabler

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering
Antall fremmøtte med stemmerett: 17
Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 210.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endre rotid fra kl 2300-0700 til 2200-0700 fra søndag til torsdag.

Det er relativt små leligheter i borettslaget og det bor flere familier med barn her. Videre er det ganske lytt mellom lelighetene.

Styret ønsker derfor å endre punkt 3.1 i husordensreglene til at det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 fra søndag til torsdag. På fredager og lørdager opprettholdes gjeldende rotid fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 7
Antall stemmer mot: 6
Antall blanke stemme: 2

Antall stemmer på sak: 15

6. Valg

6.1 Valg av leder

Thomas Gabler ble valgt som styreleder for ett år i fjor. På valg.
Vibeke Strøm stiller til valg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Vibeke Strøm for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jonas Stene ble valgt for 2 år i 2023. På valg.

Thomas Gabler stiller til valg for 1 år.
Nina Renolen Brandtzæg stiller til valg for 2 år.

"Hei! Jeg har blitt engasjert og interessert den siste tiden i saker i borettslaget. To av fire styremedlemmer bor ikke her lenger, så forstår det kan være vanskelig å følge opp saker av den grunn. Jeg ser for meg å bo her i mange år fremover, og har kapasitet til å kunne drive med styrearbeid og møte/hjelpe beboere, og samtidig sikre videre sunn drift av borettslaget. Jeg jobber som regnskapsfører, så har god økonomisk forståelse for regnskap i ett borettslag. Håper dere vil vurdere meg som ett nytt styremedlem i Maridalsveien 221 Borettslag! Mvh Nina Brandtzæg"

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Gabler for 1 år.
Valgt ble: Nina Renolen Brandtzæg for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anna Maria Manzetti ble valg for ett år i fjor. På valg.
Øyvind Pernell Haugen stiller til valg for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Pernell Haugen for ett år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder

Protokoll for Maridalsveien 221 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	20.03.2025
Sekretær	Rune Fredriksen (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Thomas Gabler (sign.)	20.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag torsdag 14.08.2025 kl. 18:00 - Maridalsveien 221, uteområdet i underetasjen. Ved regn flytter vi det til garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Vibeke Strøm ble foreslått som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Vibeke Strøm

1.2 Valg av sekretær

Nina Renolen Brandzæg ble foreslått av møteleder som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Nina Brandtzæg

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, meldte to eiere seg.

Vedtak:

Valgt ble:

Rune Alexander Hansen - eier, leilighet 003

Sina Fattnes - eier, leilighet 310

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder oppsummerte antall møtende.

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 15
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 17

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Valg

Ut går Linda Støen (har fratrådt) og Thomas Gabler.

Nytt ønskelig styre etter valg skal være:

Vibeke Strøm - styreleder (ikke på valg)

Nina Brandtzæg - styremedlem (ikke på valg)

Nytt styremedlem på valg: Øyvind Haugen - leil 209

Nytt varamedlem på valg: Fredrik Birkenes - leil 211

Forslag til vedtak:

Øyvind Haugen velges som styremedlem for 2 år.

Fredrik Birkenes velges som varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Øyvind Haugen som styremedlem for 2 år.

Valgt ble: Fredrik Birkenes som varamedlem for 1 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Maridalsveien 221 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vibeke Strøm (sign.)	17.08.2025
Sekretær	Nina Renolen Brandtzæg (sign.)	19.08.2025
Protokollvitne	Rune Alexander Hansen (sign.)	17.08.2025
Protokollvitne	Sina Fattnes (sign.)	17.08.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8 B
0577 OSLO

Dato: 31 AUG 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200104444-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 221	Eiendom:	222/132/0/0
Tiltakshaver:	OBOS Utvikling AS, v/E. Sørensen	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8 B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter nybygg med 32 omsorgsboliger. Tiltaket har et areal på 2897 m² BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 27.09.01, oppriss med terreng, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av nybygg med formål bolig. Nybygget inneholder 32 omsorgsboliger, samt parkeringsplasser og bodareal i underetasjen. Tiltaket oppføres i to bygningsfløyer, henholdsvis i 3.- og 6.etg. Tiltaket har et areal på 2897 m² BRA.

De 32 omsorgsboligene omfatter 24 boenheter i østre fløy, og 8 boenheter i vestre fløy. Tiltaket innebærer videre 26 stk. 2-romsleiligheter, samt 6 stk. 3-romsleiligheter. Jfr. gjeldende reguleringsplan er dette en mindre andel 3-romsleiligheter enn reguleringsplanen krever, men plan- og bygningsetaten vurderer likevel tiltakets tilrettelegging for tilfredsstillende.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan for området er S-3824 av 20.12.2000. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og offentlig trafikkområde (plass, fortau, gang/sykkelvei).

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74 nr.2 vedrørende god estetisk utforming.

Beliggenhet og høydeplassering:
Vestre fløy:
Høydeplasseringen definert som gesims fastsettes til cote + 101,40. Høydeplasseringen for overbygg trapp/heis/gang fastsettes til cote + 103,30 for overkant overbygg.

Østre fløy:
Høydeplasseringen for østre fløy definert som gesims fastsettes til cote + 109,75. Høydeplassering for overbygg til trapp/heis/gang definert som overkant overbygg fastsettes til cote + 122,80.

Høydeplasseringene er definert og fastsatt iht. til gjeldende reguleringsplan.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Nybygget må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatte høydeplasseringer. Påvisning med høydeplassering skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller ansvarlig samordner i utførelsesfasen.

Ansvar og kontroll:
Foretaket Enerhaugen Arkitektkontor AS er gjennom dette vedtak gitt ansvarsrett for kodene SØK.040.2, PRO/KPR.110.2 og PRO/KPR.120.2 vedrørende lyd og bygningsfysikk.

Foretaket Techno Consult AS er gitt ansvarsrett for kodene PRO/KPR.121.3.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Da tiltaket omfatter bygningsmasse på to uavhengige eiendommer og ulike Gnr/Bnr stilles det krav om at eiendommen må sammenføyes. Dette innebærer grensejustering eller endring av grense.

Bebyggelsens veggliv ligger innenfor reguleringsplanens grense for bebyggelse. Fasade øst og balkongenes tilhørende balkongers ytterside ligger 1 m utenfor grense for bebyggelse. Dette tillates gjennom denne rammetillatelse.

Vedrørende trafikkstøy vises det til reguleringsplanens § 9, og må være tilfredsstillende.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avkjørselsplan må være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.
2. Det må foreligge godkjennelse fra OVA før igangsettingstillatelse kan gis.
3. Eiendommen må sammenføyes.
4. √ Det må sendes inn utomhusplan jfr. reguleringsplanens § 4.
5. √ Vedrørende fasadeutforming må det sendes inn fargelagt fasadeoppriss med angivelse av materialbruk, før igangsettingstillatelse kan gis.
6. Samtlige funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett.
7. √ Oppgave over prosjekteringsansvar må revideres.
8. √ Det må sendes inn oppgave over utførelsesansvar.
9. Samtlige foretak må sende inn kontrollerklæringer for sine respektive ansvarsområder.
10. Avfallsplan

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

for Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

Vedlegg:

Godkjent søknadsdokumentasjon
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og sit kart.
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Dato: 01 SEP 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200104444-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 221	Eiendom:	222/132/0/0
Tiltakshaver:	Naturbetong	Adresse:	Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS	Adresse:	Rosenkrantz gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse av 31.08.01 foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 27.08.04, utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter:
- prosjektet endres fra omsorgsboliger til vanlige leiligheter. Antall boenheter øker fra 32 til 56.
- ny ansvarlig søker og ny tiltakshaver.
Tiltaket omfatter totalt et areal på 2895 m² BRA.

Det foreligger protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknad:
Boligprosjektet endres fra omsorgsboliger til vanlige leiligheter. Antall boenheter øker fra 32 til 56. Prosjektet har totalt et areal på 2895 m² BRA, fordelt på to bygningsmessige fløyer som er innenfor byggegrensene samt de regulerte gesimshøydene. Leilighetsfordelingen i prosjektet er 57% to-roms leiligheter (32 stk) og 24 tre-roms leiligheter (24 stk). Dette utgjør henholdsvis 57% og 43% og er i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3 hvor det krav om minst 40% tre-romsleiligheter.

Det godkjennes samtidig utomhusplan for prosjektet, som innebærer en oppgradering av arealet som er regulert til offentlig plass, benevnt 01 og 02.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan for området er S-3824 av 20.12.00. Eiendommen er regulert til boligformål og har en tillatt tomteutnyttelse på 2900 m² BRA.

Byggetomten:
I følge reguleringsplanen for eiendommen har tomta adkomst fra Maridalsveien via felles avkjørsel. Det vises til krav i rammetillatelsen hvor avkjørselsplanen må være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Estetiske krav:
Tiltaket anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming. Materialvalgene for prosjektet er valgt med utgangspunkt i øvrig bebyggelse i området, med rød tegl som hovedmateriale. I hjørnepartiene på den høyeste fløyen planlegges glatte fasadeplater i en kontrasterende farge som vil gi blokken et lettere preg. Mellombygget og svalgangsfasaden vil få panelkledning. Balkongene utføres med rekkverk i glass.

Beliggenhet og høydeplassering:
Gesimshøydene defineres som c + 102,0 for den vestre fløyen og c + 110,0 for den østre fløy.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Ansvar:
Det er gitt ansvarsrett til foretaket Felix Arkitekter for arkitekturprosjektering og kontroll av prosjekteringen.

Protester/bemerkninger:
- Maridalsveien borettslag protesterer i brev datert 10.05.04 mot at prosjektet innebærer en økning i antall boenheter, og at det vil generere økt trafikk og parkeringsbehov.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:
Ansvarlig søker kommenterer i brev datert 08.07.04 at søknaden holder seg innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser med tilhørende forskriftskrav. De stiller seg videre undrende til hvilket rolle/mandat Bydelsadministrasjonen har i forbindelse med å uttale seg vedrørende boligkvaliteten i prosjektet.

Uttalelser fra annen myndighet:
Bydel Sagene v/bydelsadministrasjonen uttaler seg til saken i brev datert 30.06.04, med følgende hovedpunkter:

- Endringssøknaden strider mot det grunnlaget som Bystyret la til grunn for sin behandling av saken, da det var omsorgsboliger som skulle bygges.
- Illustrasjonsprosjektet i forbindelse med reguleringssaken viser et bygg med 11-12 meters dybde, mens endringssøknaden inneholder et bygg med 17-19 meters dybde.
- Grunnet flere boenheter utløses det et behov for flere p-plasser i forbindelse med tiltaket. Dette medfører en ekstra kjelleretasje, med en liten attraktiv fasade.
- Boligkvaliteten i de omsøkte leilighetene synes lav, og svalganger vil gi støy og forstyrrelse.

Kravet om leilighetsfordeling som satt i reguleringssaken reflekterer ikke en diskusjon om hva en leilighetsfordeling skal være i et ordinært boligprosjekt.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten anfører at endringssøknaden er i tråd med gjeldende regulering og gjeldende forskriftskrav, og finner boligprosjektet akseptabelt. Prosjektet tilfører byen flere boenheter som er en målsetning for Oslo kommune frem mot 2015. Boligkvaliteten synes også akseptabel i prosjektet, selv om det ideelt sett hadde vært noe større leiligheter. Videre anføres det at prosjektet innehar antall nye p-plasser i henhold til gjeldende p-norm.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, må sendes for godkjenning før igangsettingstillatelse gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Vibeke Arnesen
sidemannskontrollør

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Maridalsveien borettslag, v/OBOS, Pb.6666 St.Olavsplass, 0129 OSLO
Bydel Sagene (internpost)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Dato: 18 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200104444-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 221	Eiendom:	222/132/0/0
Tiltakshaver:	Stig Hvinden og Kenneth Sandvold	Adresse:	Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS	Adresse:	Rosenkrantz gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING - MARIDALSVEIEN 221

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 og 27, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 14.01.2005 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Endringssøknaden omfatter endret plassering av boligblokken i det denne er forskjøvet 3,9 meter mot nordøst. Flyttingen medfører at garasjeinnkjørselen flyttes lenger mot øst. For øvrig er det ingen endringer av boligblokken i forhold til tidligere godkjennelse.
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. overskridelse av regulert byggegrense mot offentlig friområde mot øst.
Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.
Tidligere godkjente tegninger med nr. 7, 23, 14, 15, 16, 17, 18 og 19 og kart med vår påtegning av 27.08.2004 utgår.
Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Tidligere vedtak:
Rammetillatelse ble gitt den 31.08.2001 og tillatelse til endring den 01.09.2004.
Igangsettingstillatelse er ikke gitt.

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter endret plassering av boligblokken i det denne er forskjøvet 3,9 meter mot nordøst. Flyttingen medfører at garasjeinnkjørselen flyttes lenger mot øst. For øvrig er det ingen endringer av boligblokken i forhold til tidligere godkjennelse.

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplan fra 20.12.2000 (S-3824) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger og offentlig trafikkområde (plass, fortau, gang/sykkelvei).

Beliggenhet og høydeplassering:
Gesimshøyden er 102,0 for den vestre fløyen og 110,0 for den østre fløyen.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Protester/bemerkninger:
Naboer og gjenboere er varslet på forskriftsmessig måte.
Det er ikke innkommet noen protester eller bemerkninger.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon vedrørende overskridelse av regulert byggegrense mot offentlig friområde mot øst.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at flytting av bygget er nødvendig på grunn av konflikt med ledninger i grunnen. Overskridelsen av byggegrensen mot regulert friområde vil bli overskredet med kun 0,7 m.

Det foreligger brev fra Friluftsetaten som ikke har noen innvendinger til dette. Dessuten foreligger det samtykke fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten som eier av friområdet at bygget kan plasseres inntil 0,5 m fra grensen mellom eiendommen som skal bebygges og friområdet.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten finner å kunne godkjenne den omsøkte flyttingen av bygget.
Da innkjøringsforholdene til garasje i kjeller må det innsendes en revidert utomhusplan.

Videre vil vi gjøre oppmerksom på at det regulerte offentlige trafikkområde med gang/sykkelvei, felles avkjørsel og offentlig plass skal opparbeides og være ferdigstillet før ferdigattest kan gis. Dette tiltaket skal omsøkes som egen sak. Denne må være innsendt før igangsettingstillatelse kan gis.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente tegninger og kart
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Realbygg AS
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO

Dato: 21 FEB. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200104444-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 221	Eiendom:	222/132/0/0
Tiltakshaver:	Stig Hvinden og Kenneth Sandvold	Adresse:	Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker:	Realbygg AS	Adresse:	Postboks 233 Alnabru, 0614 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 1
MARIDALSVEIEN 221

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 24.01.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 31.08.2001 med senere endringer tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 1 som omfatter utstikking, grunnarbeider, fundamentering, peling og spunting.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning av beliggenhet
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Realbygg AS
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO

Dato: 03 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200104444-28 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 221	Eiendom:	222/132/0/0
Tiltakshaver:	Stig Hvinden og Kenneth Sandvold	Adresse:	Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker:	Realbygg AS	Adresse:	Postboks 233 Alnabru, 0614 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 2 - MARIDALSVEIEN 221

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 12.04.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 31.08.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 2 som omfatter råbygg (betongelementer, bærende konstruksjoner vegger og dekker i hele bygget).

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.>

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Realbygg AS
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO

Dato: 04 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200104444-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 221	Eiendom:	222/132/0/0
Tiltakshaver:	Stig Hvinden og Kenneth Sandvold	Adresse:	Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker:	Realbygg AS	Adresse:	Postboks 233 Alnabru, 0614 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 3 - MARIDALSVEIEN 221

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 23.09.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 31.08.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 3 som omfatter resterende arbeider (fasader, innvendige arbeider og tekniske installasjoner samt utomhusarbeider).

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Realbygg AS
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO

Dato: 07 MARS 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200104444-39 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 221	Eiendom:	222/132/0/0
Tiltakshaver:	H1 Invest AS	Adresse:	c/o Naturbetong AS Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker:	Realbygg AS	Adresse:	Postboks 233 Alnabru, 0614 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - MARIDALSVEIEN 221

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: HELE TILTAKET.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.072006.

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes:

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Kontrollerklæringer fra samtlige foretak som har fått innvilget ansvarsrett for KUT funksjonen må foreligge

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Realbygg AS
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO

Dato: 03 MAI 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200104444-46 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 221	Eiendom:	222/132/0/0
Tiltakshaver:	H1 Invest AS	Adresse:	c/o Naturbetong AS Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker:	Realbygg AS	Adresse:	Postboks 233 Alnabru, 0614 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 221

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten 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.

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.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

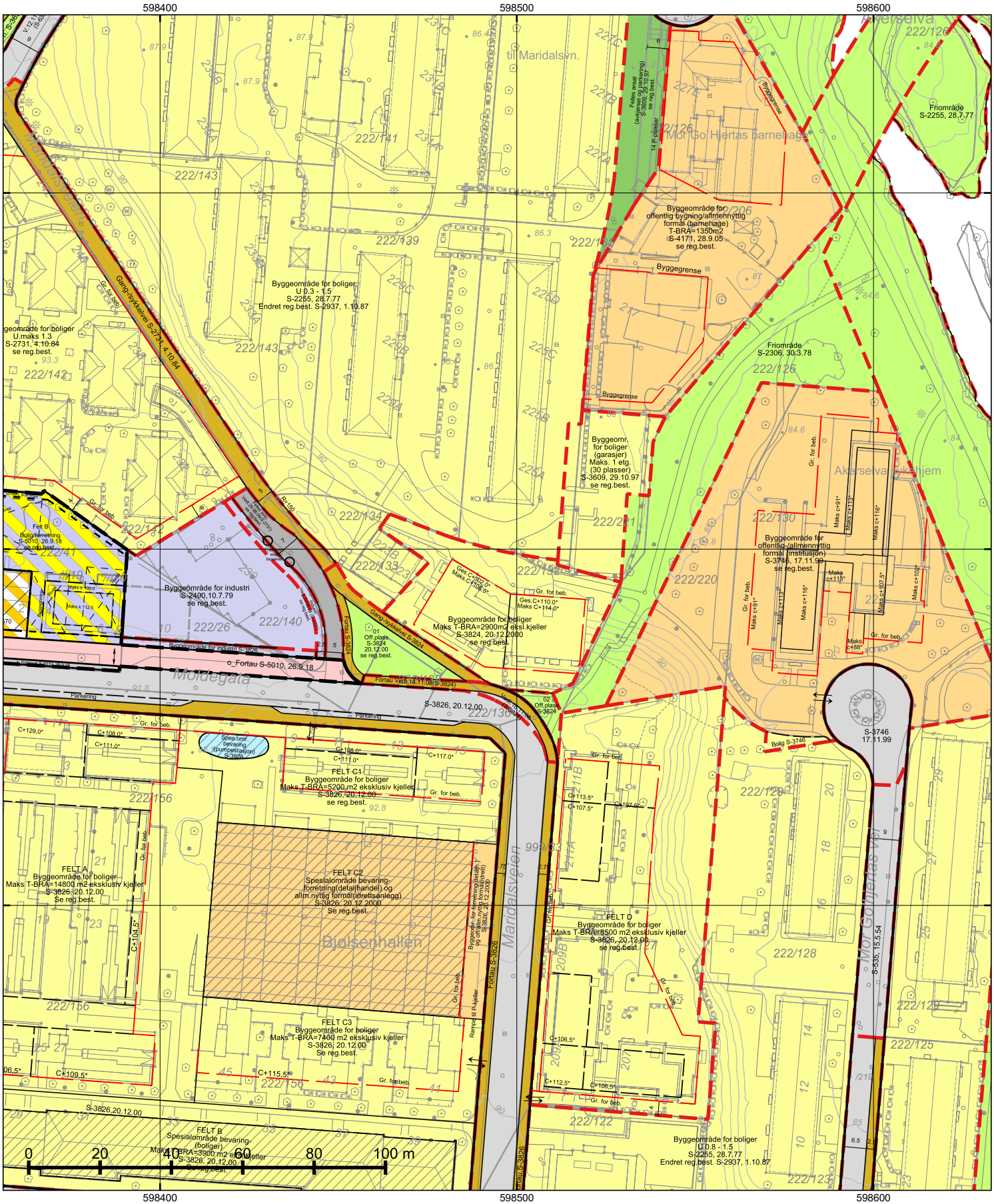
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026

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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152542/ 86526081

Deres ref.:

Adresse: Maridalsveien 221

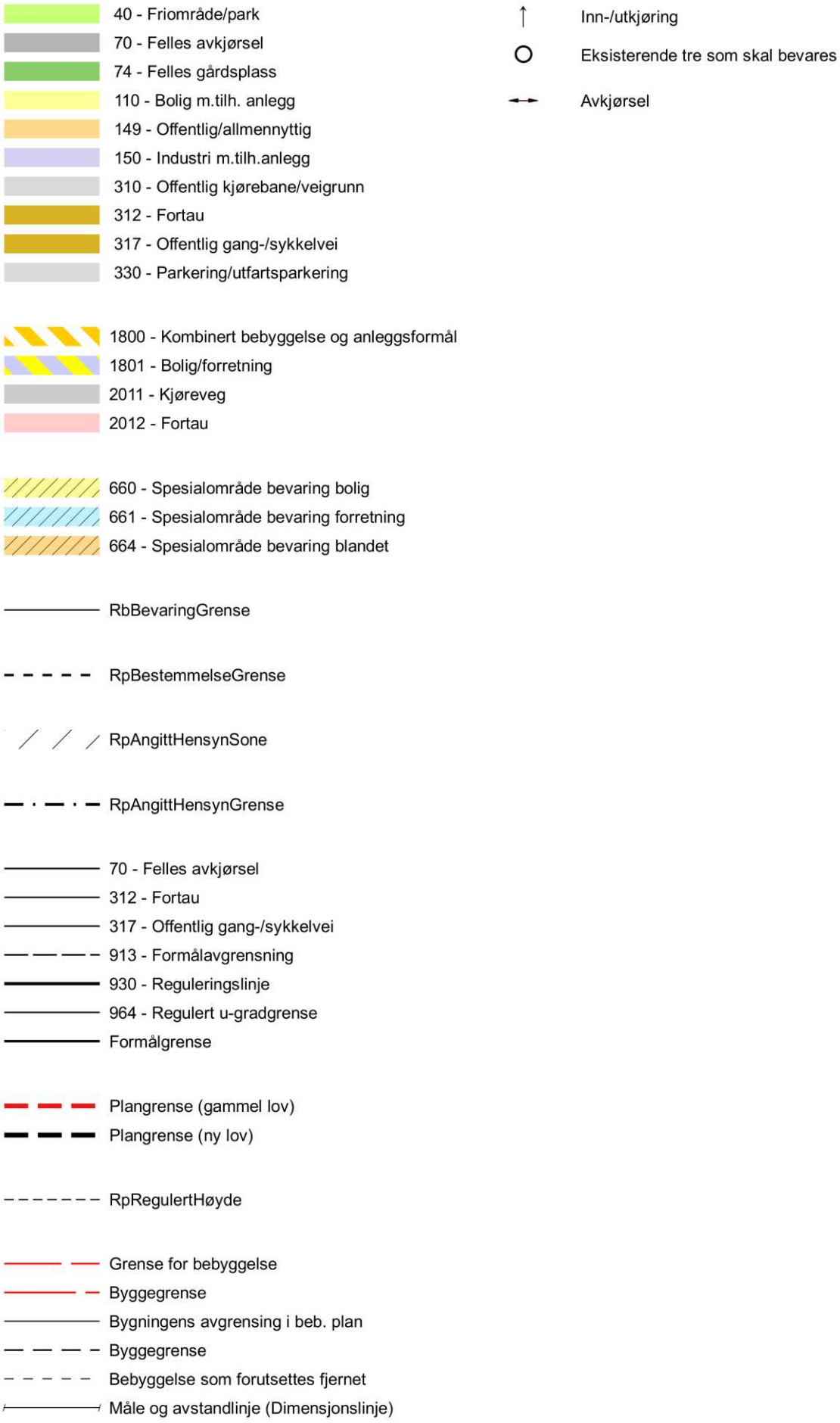
Kommentar:

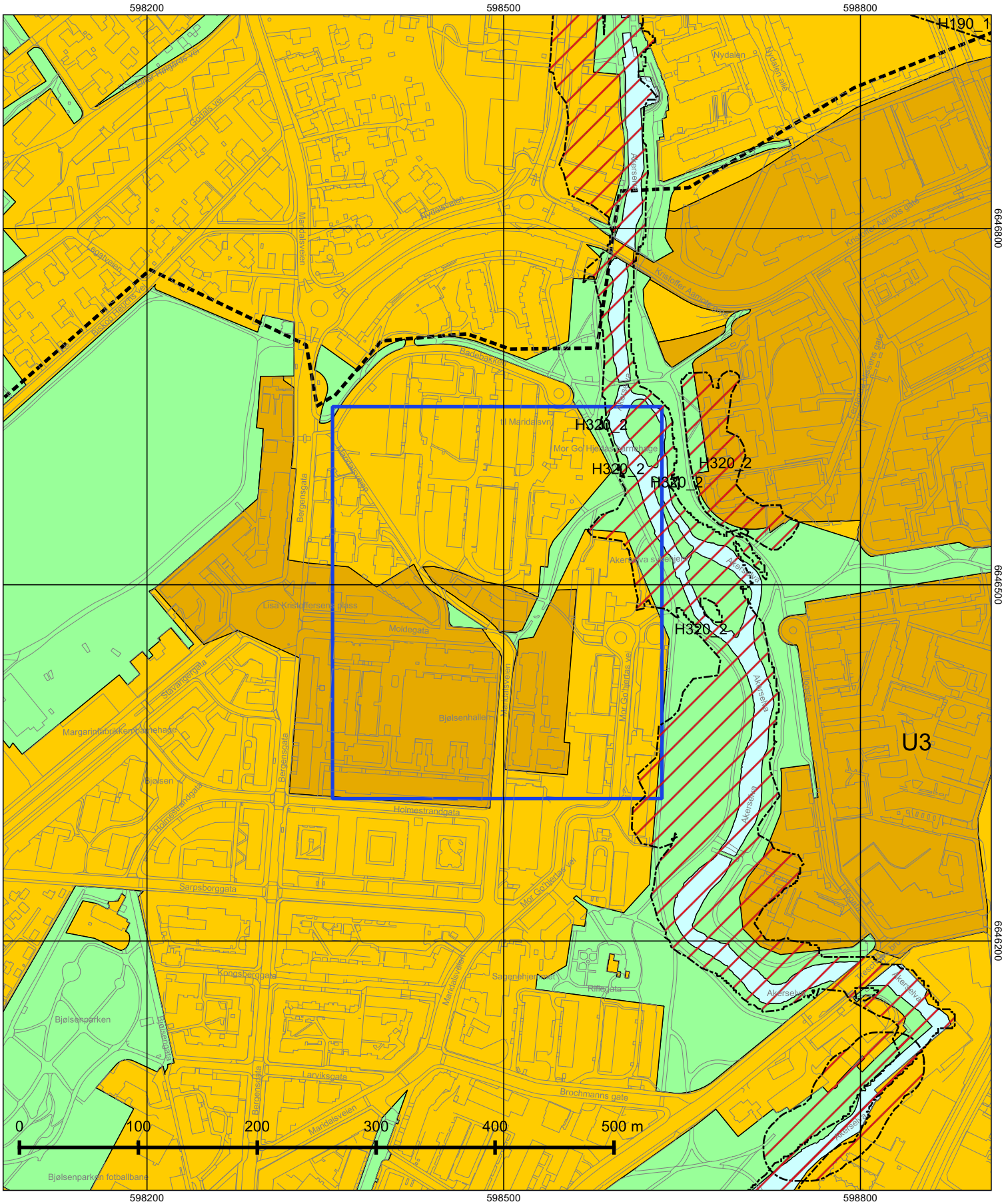
Gnr/Bnr: 222/132

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152542/86526081
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sigurd Bergseng
MARIDALSVEIEN 221

Dato: 03.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526081
8967352

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 132

Vi viser til bestilling av 20260202 for MARIDALSVEIEN 221.

GNR. 222 BNR. 132

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.11.1909.

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

1928 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

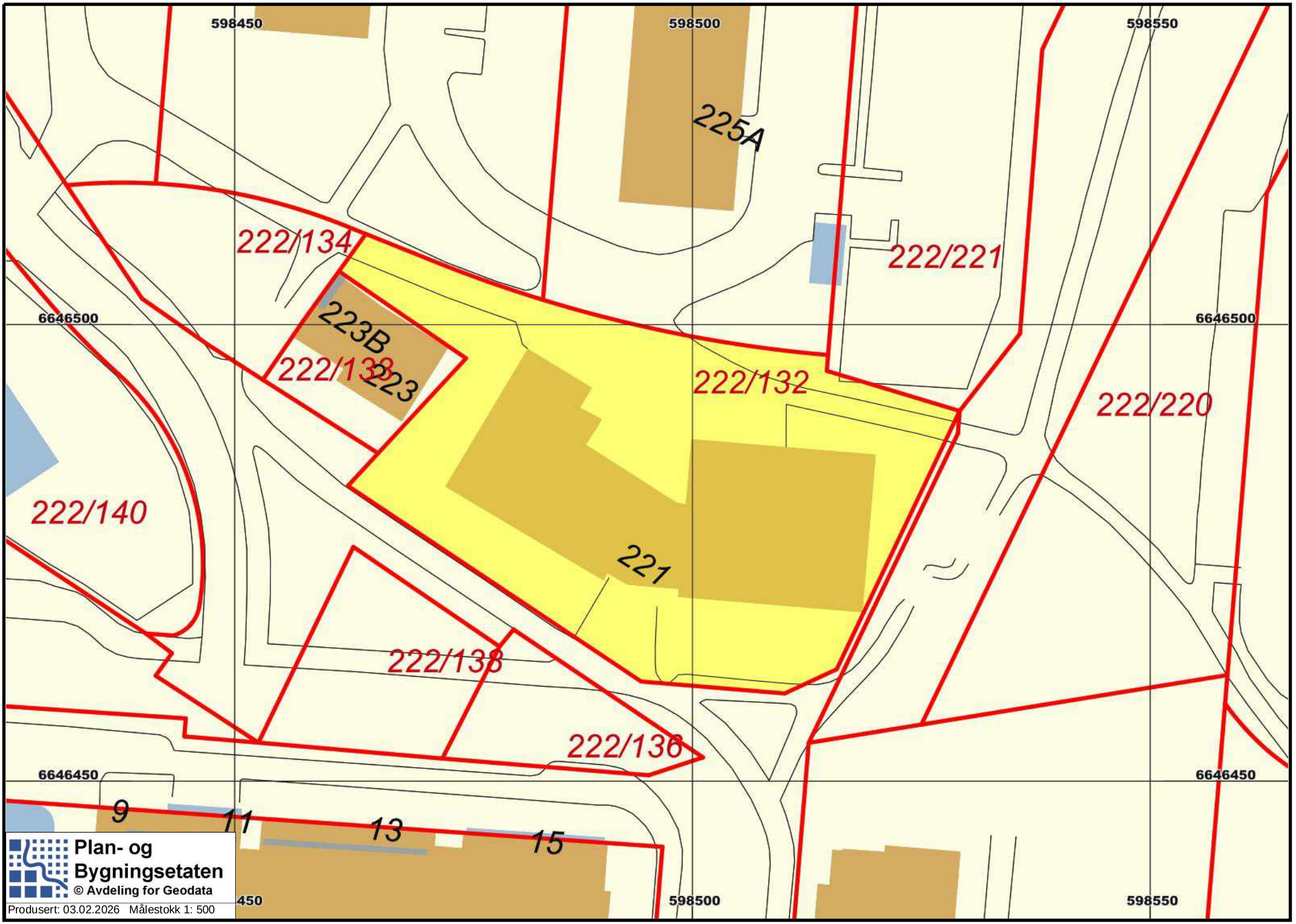
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598450
598500
598550
6646500
6646450
225A
222/134
222/221
223B
222/133
223
222/132
222/220
222/140
221
222/138
222/136
9
11
13
15
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.02.2026 Målestokk 1: 500

Maridalsveien 221

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km	
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km	
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	11 min 0.9 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 3.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Badebakken Linje 37, 54	4 min 0.3 km	
Nydalen Linje 4, 5	9 min 0.7 km	
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km	
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.8 km	

BARNEHAGER

Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 101 barn	3 min 0.2 km	
Montesorribhg. Solsikken Maristova... 12 barn	5 min 0.4 km	
Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	3 min
Rema 1000 Bjølsen	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Torgbygget	10 min
Vitusapotek Bjølsen	2 min
Torgbygget Vinmonopol	10 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsen skole	9 min
Fitnesspoint Nydalen	6 min
CrossFit Oslo	6 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

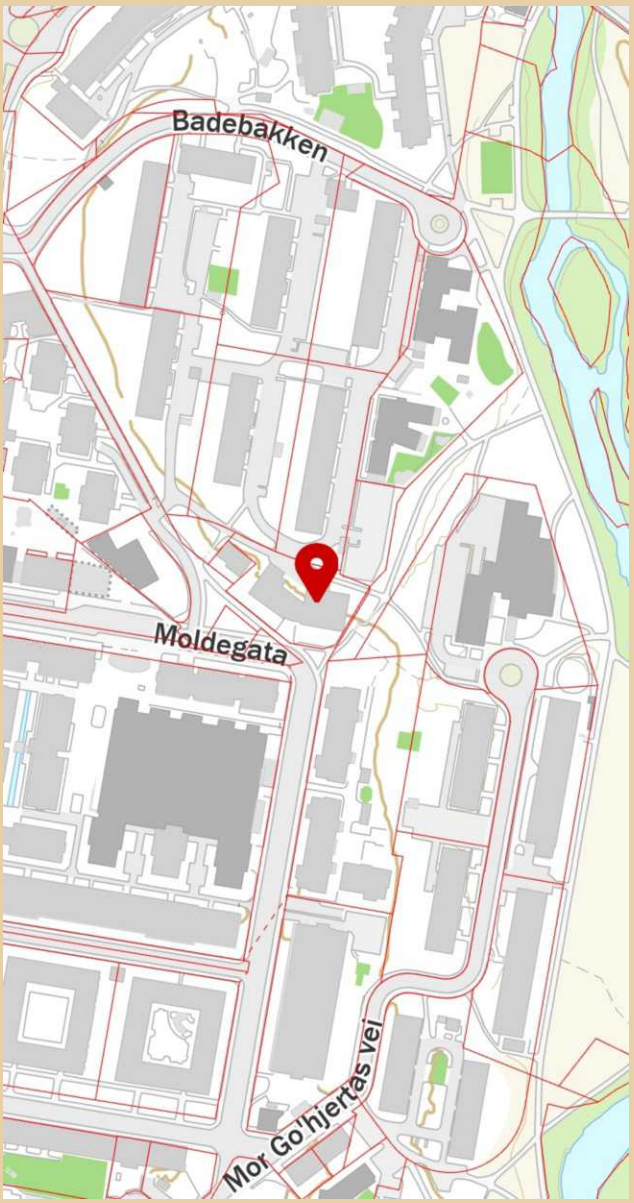
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Maridalsveien 221

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	11 min 0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Badebakken Linje 37, 54	4 min 0.3 km
Nydalen Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.8 km

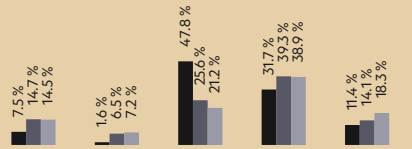
BARNEHAGER

Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 101 barn	3 min 0.2 km
Montesorribhg. Solsikken Maristova ... 12 barn	5 min 0.4 km
Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	3 min
Rema 1000 Bjølsen	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen østre	1 813	1 264
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsen skole	9 min
Fitnesspoint Nydalen	6 min
CrossFit Oslo	6 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

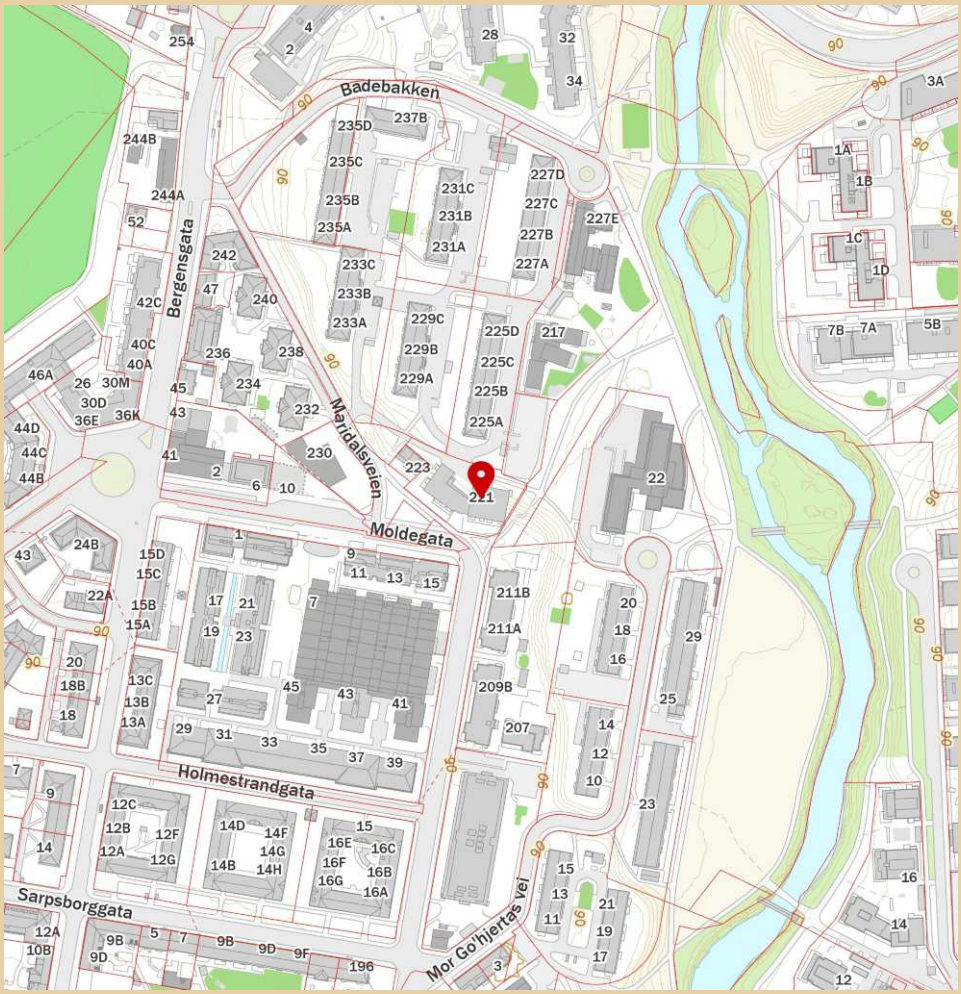
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100



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

Maridalsveien 221

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	11 min 0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Badebakken Linje 37, 54	4 min 0.3 km
Nydalen Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.8 km

BARNEHAGER

Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 101 barn	3 min 0.2 km
Montesorribhg. Solsikken Maristova... 12 barn	5 min 0.4 km
Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	3 min
Rema 1000 Bjølsen	3 min

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

VARER/TJENESTER

Torgbygget	10 min
Vitusapotek Bjølsen	2 min
Torgbygget Vinmonopol	10 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsen skole	9 min
Fitnesspoint Nydalen	6 min
CrossFit Oslo	6 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

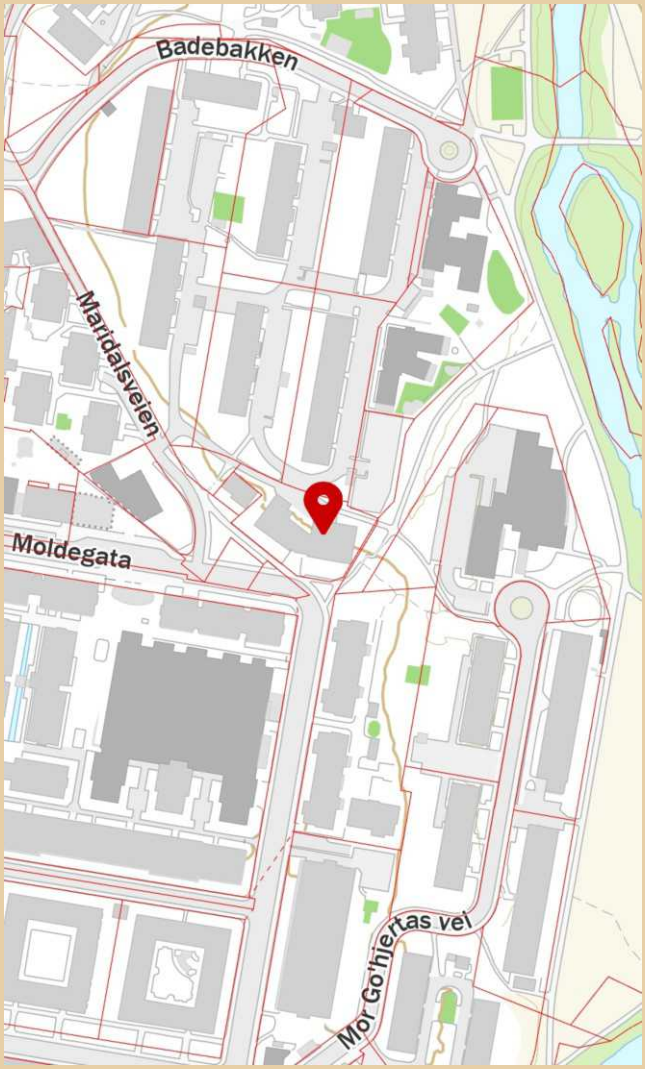
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Maridalsveien 221, 0467 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 132, andelsnr. 604 i MARIDALSVEIEN 221 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260052

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
