PRIVATMEGLEREN
HORISONT

MARIDALSVEIEN 227B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

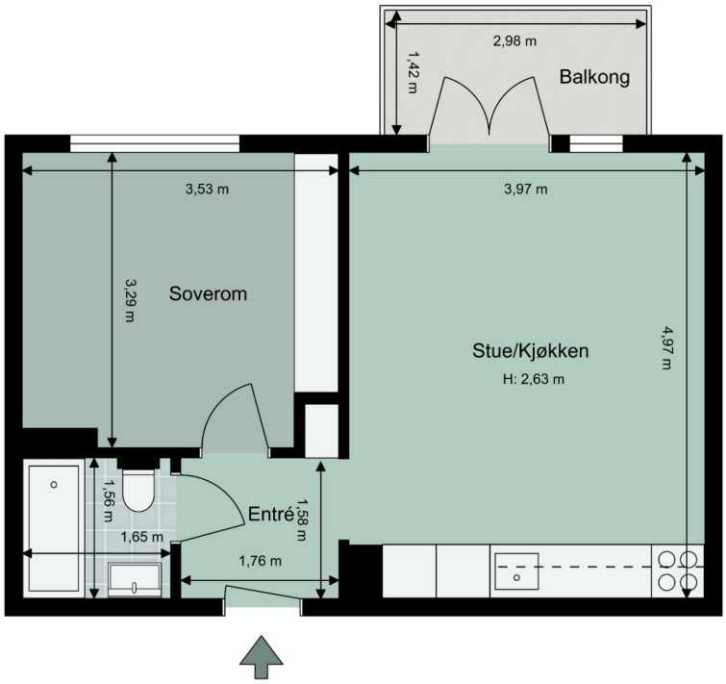
Maridalsveien 227 B, 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 135

Andelsnummer 355

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14146-1945 **Referansenummer:** TQ2128

Autorisert foretak: Martens Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel P. Martens **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Balkongdør med 3 lags isolerglass.
Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.

BALKONG
Balkong på 4,1 m2. Utkraget stålkonstruksjon. Det er lagt terrassebord i kompositt materiale. Rekkverk i stål med innfelte plater. Avrennning mot ytterkant balkong. Det er montert belysning og stikkontakter.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur og frittbærende dekker utført i armert betong. Bærende ytter og innervegger utført med spekket tegl. Saltakskonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett.
Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur. Malt tapet.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2006. Utført i borettslagets regi. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er to sluk i rommet. Hovedsluk og hjelpesluk.
Servant på vegghengt servantskap. Innmurt badekar. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering. Spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.
Det er frittstående hvitevarer. Kjøl/frys,komfyr med platetopp, vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Avløpspumpe. Grunnet at kjøkken er flytttet fra dagens soverom.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber og plast. Stoppekraner i hhv kjøkken og bad.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg og spalteventil i vinduer.
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.
Sentralt brannvarslingssystem.

OPPVARMING
Vannbåren varme med radiatorer.
Varmekabler i gulv bad.

BOD
Bod i kjeller på 3,0 m2
Bod på loft med totalt gulvareal på 5 m2. Målbart areal på 3 m2.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

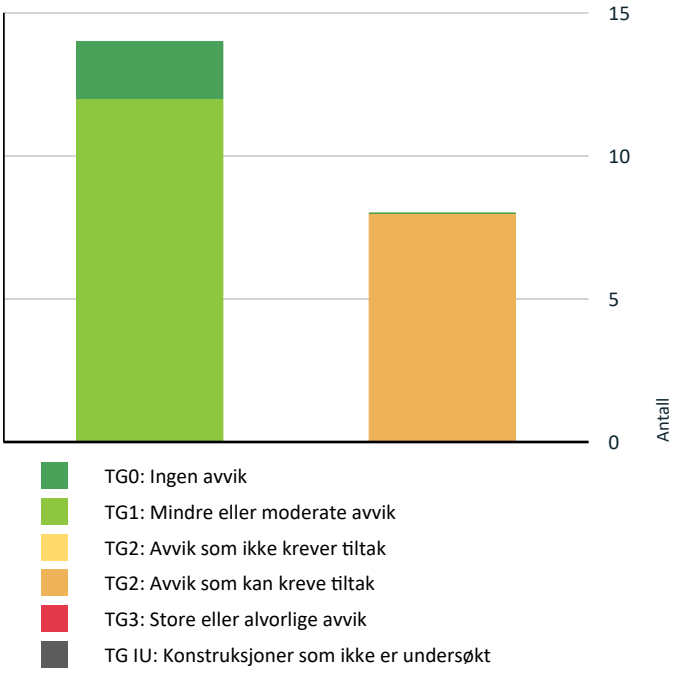
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkken har blitt flyttet fra dagens soverom til stue.
Det er ikke kjent om borettslaget er informert om forholdet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

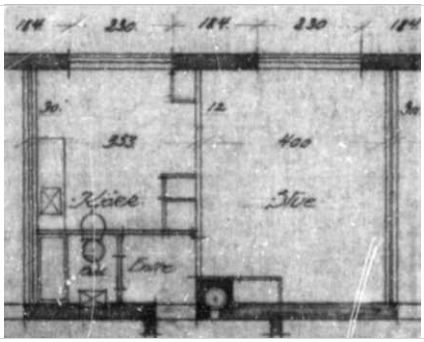
Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1940

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3 lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Balkongdør med 3 lags isolerglass. To fløyet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører - 2

Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.

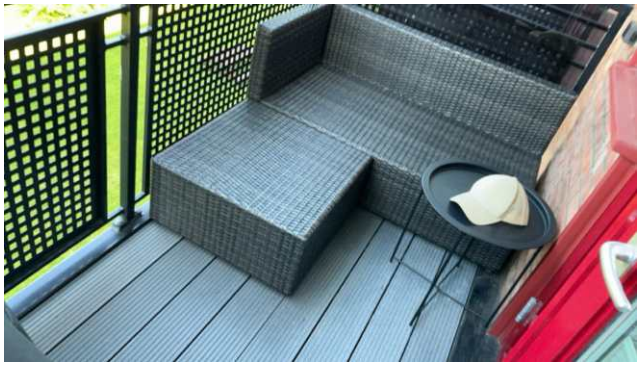


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 4,1 m2. Utkraget stålkonstruksjon. Det er lagt terrassebord i kompositt materiale. Rekkverk i stål med innfelte plater. Avrennning mot ytterkant balkong. Det er montert belysning og stikkontakter. Tilfredstillende avrenning ved regnfall iflg eier.

Årstall: 2014 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: En stavs parkett. Trestavs parkett.
Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

25 mm registrert i stue/kjøkken og ca 15 mm over 2 meter.
Ca 15 mm i soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2006. Utført i borettslagets regi. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført.

Årstall: 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble registrert 15 mm høydeforskjell over 80 cm mellom topp sluk ved badekar og gulv ved terskel. Merk forhøyet terskel. Fallforhold under badekar ikke kontrollert.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Kravet er 25 mm høydeforskjell. 15 mm målt.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to sluk i rommet. Hovedsluk og hjelpesluk. Hjelpesluk er tilknyttet hovedsluk via avløpsrør i gulvstøpen. Det er synlig dukmembran i åpning hovedsluk.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Hjelpesluk ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forøvrig testet. Fungerte iht funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Rens hjelpesluk. Må gjøres tilgjengelig for rens og inspeksjon.



Hovedsluk



Hjelpesluk under badekar

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på vegghengt servantskap. Innmurt badekar. Gulvstående toalett.

Årstall: 2011

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Spalte under dørblad for tilluft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrommet fungerer med angitt avvik.
Merk at effekt naturlig atrekk er væravhengig. På varme sommerdager uten vind må det påregnes tilnærmet ikke avtrekk i rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik. Utført i vegg soverom mot dusjsone

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.


Protimeter mms

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Opplegg for frittstående hvitevarer. Kjøl/frys,komfyr med platetopp, vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Det er montert avløpspumpe. Grunnet at kjøkken er flytttet fra dagens soverom.

Det bemerkes at det ikke er montert komfyrvakt. Dette er et krav i TEK 10/17. Ukjent alder kjøkken. Dvs ikke vurdert TG i forhold til dette.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens kjøkkenventilator med kullfilter er at damp ikke føres ut av bygget og at lukftfuktigheten innvendig øker.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og og plast. Synlige vannrør i kjøkkenskap. Disse er ført i innkassinger til soverom og videre inn på bad.
Stoppekraner under badekar.

Årstall: 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekraner under badekar. Ikke tilgjengleig for test og inspeksjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte rør arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres luke i vegg badekar for tilkomst stoppekraner.
Innhente nødvendig dokumentasjon om nødvendig.


Stoppekraner under badekar

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Det er montert avløpspumpe i kjøkkenskap.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke utført vedlikehold av avløpspumpe minst siste 3 år.
Det foreligger ikke dokumentasjon på innstallasjon pumpe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av pumpe.


Avløp vask kjøkken


Avløpspumpe i kjøkkenskap


Avløp servant bad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg og spalteventil i vinduer.


Friskluftsventil

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei (Iflg eier)

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei (iflg eier)

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei (iflg eier)

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.



Sikringsskap i felles gang

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sentralt brannvarslingssystem.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

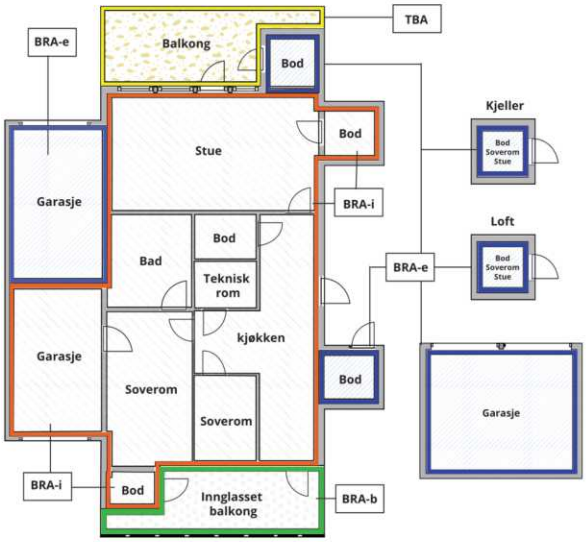
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	38			38	4		38
Loft		3		3		2	5
Kjeller		3		3			3
SUM	**38**	**6**			**4**	**2**	**46**
SUM BRA	**44**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkken har blitt flyttet fra dagens soverom til stue.
Det er ikke kjent om borettslaget er informert om forholdet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	38	0

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Sindre Høyland Sødal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	135		0	2956.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Maridalsveien 227 B

Hjemmelshaver
Sindre Høyland Sødal

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/MARIDALSVEIEN BORETTSLAG	848818402		OBOS Eiendomsforvaltning ASPostboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
355	7 200	47 845	*31.12.2024*	227 000	*01.05.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Maridalsveien 233 ligger i nær tilknytning til Bjølsen, et område i Oslo med en blanding av eldre og nyere bebyggelse. Området består av klassiske murgårder fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, moderne boligkomplekser og noen småhusområder. Tidligere var Bjølsen et industriområde med tett tilknytning til Akerselva, men har i senere tid blitt et mer boligpreget område. Geologisk hviler Bjølsen hovedsakelig på leirgrunn, med avsetninger fra tidligere elveløp. Akerselva har formet landskapet og skapt en dalstruktur som gir området varierte høydeforskjeller. Den historiske bruken av elva til industri har også satt spor i landskapet, der noen av de gamle fabrikkbygningene fortsatt står. Naturen på Bjølsen består av grønne områder knyttet til Akerselva, som har turstier og skogkledde partier langs vannet. Voldsløkka er et stort friområde med idrettsanlegg og åpne plasser, mens Bjølsenparken gir grøntarealer til rekreasjon. I tillegg er det flere mindre parker og lekeplasser spredt rundt i området. Bjølsen har en sentral plassering med gode kollektivtransportforbindelser og kort vei til Oslo sentrum Maridalsveien 233 ligger i nær tilknytning til Bjølsen, et område i Oslo med en blanding av eldre og nyere bebyggelse. Området består av klassiske murgårder fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, moderne boligkomplekser og noen småhusområder. Tidligere var Bjølsen et industriområde med tett tilknytning til Akerselva, men har i senere tid blitt et mer boligpreget område. Geologisk hviler Bjølsen hovedsakelig på leirgrunn, med avsetninger fra tidligere elveløp. Akerselva har formet landskapet og skapt en dalstruktur som gir området varierte høydeforskjeller.

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1943

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest våtrom	20.04.2009		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.06.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.06.2025		Gjennomgått		Nei

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TQ2128

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251015

Selger 1 navn
Sindre Høyland Sødal

Gateadresse
Maridalsveien 227B

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: 2

Antall måneder: 10

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: 155251015

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

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 | Nei

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

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

Document reference: 155251015

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

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: 155251015

Tilleggskommentar

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: 155251015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Høyland	1b00a04dd29e61bba1fee9b6bfc144e033211ad7	02.06.2025 12:19:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251015

- 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

Privatmegleren Horisont
v/Mattias Mattsson
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: Mattias@privatmegleren.no

8566376 23/365 02.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.06.2025.

Boligselskap:	23 Maridalsveien Borettslag
Organisasjonsnr:	848.818.402
Andelseier:	Sindre Høyland Sødal
Leieobjektnr:	365
Adresse:	Maridalsveien 227 B, 0467 OSLO
Andelsnummer:	206
Borettsinnskudd:	kr 4.800,–
Hjemmeside:	http://www.maridalsveien.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1363664.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Felleskostnadene økes med 10% samt kategori Parkering fra 01.01.2024. Balkongtillegget økes til kr 875 per andel per mnd.
- ALLE FORSIKRINGSSAKER SKAL MELDES STYRET PÅ TELEFON 90 99 29 99
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Oppussing av bad: Alle bad som blir oppusset, og som følger vilkårene vil motta støtte på kr 30 000 (økt fra og med 01.08.14) fra borettslaget. Det gis kun støtte én gang, hvis støtte ikke er gitt tidligere. Dette er ment å dekke skifte av sluk, membran på gulv, støp av nytt gulv flislegging av gulv og dusjsone. Alle materialer og arbeider utover kr 30 000 påfaller den enkelte beboer.
- Kriterier for å få støtte til privat baderomsoppussing er:Dokumentasjon fra Plan- og bygningstetaten på at det er gitt igangsettelsestillatelse (gjelder bytting av sluk), dokumentasjon for at det er godkjent membran og sluk i gulv, dokumentasjon for at alt rørleggerarbeid er utført av autorisert rørlegger, dokumentasjon på det elektriske anlegg; egenerklæring og samsvarserklæring
- Hva består husleien av? Rene felleskostnader, internett, kabel-tv, balkongtillegg, ev. leie for parkering (p-plass følger ikke med over til kjøper, heller ikke leien. Andelseier må si opp parkeringsplassen skriftlig til styret via hjemmesiden ved fraflytting. Det er 1 mnd oppsigelsestid.
- Alle andelseiere har fått individuelle strømmålere.
- Garasje/parkering: Tildeling og tilsyn med parkeringsplasser håndteres av styret. For å effektivisere parkeringsordningen, har styret en fast kontaktperson. Henvendelser skal skje via: parkering@maridalsveien.no eller via brev merket "Parkering" som leveres på vaktmesterkontoret i 237. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det er en måneds oppsigelsesfrist fra den 1. i hver måned.
- IN-ordning: Det ble på generalforsamlingen i 2003 vedtatt at det skulle inngås IN-ordning på felleslån. Det er ikke inngått IN-avtale siden det.

- Godkjenning av andelseiere / bruksoverlating: Megler må sende søknad direkte til styret. Se hjemmesiden for kontaktinfo.
- Hjemmeside: http://www.maridalsveien.no/

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA2-83987145423	A	42.510.486,-	28 år 7 md.	12		Flyt	5,65%
* HANBA4-83987185581	A	33.059.263,-	28 år 7 md.	12		Flyt	5,65%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.723,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.464,-
Internett	107,-
Balkongtillegg	875,-
Kabel-tv	277,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	9,-	11.610,-	35.627,-	201.489,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer		Restsaldo	Kapital-kostnader
*	HANBA2-83987145423	121.116,-	713,-
*	HANBA4-83987185581	78.181,-	460,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 200.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Håkon Fiskeseth tlf.22 85 08 51 ev. pr. e-post: hakon.fiskeseth@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Michael Terje Møller Fernanda Nissens Gate 6 B, 484 OSLO, e-post: styret@maridalsveien.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Maridalsveien Borettslag

---

Møtedato: 27.05.2024
Møtetidspunkt: 18:30
Møtested: Bjølsenhjemmet

Til stede: 40 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 47 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Håkon Fiskeseth.

Møtet ble åpnet av Michael T. N. Møller.

---

1. Konstituering

A **Valg av møteleder**
Som møteleder ble borettslagets advokat Dag Stadheim foreslått.
Vedtak: Godkjent.

B **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent. 47 stemmeberettigede var til stede.

C **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Håkon Fiskeseth foreslått. Som protokollvitne ble Fred Morten Førde foreslått.
Vedtak: Godkjent.

D **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 475 000,-.

Vedtak: Godkjent.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A. ØNSKE OM REDUKSJON AV TRERKRONER SØRVEST FOR

Forslagsstiller: Elie Åstedotter Dimmen, Maridalsveien 229 A
Saksframstilling:
Sørvest for Maridalsveien 229 og 233 har det grodd opp en liten skog med trær så høye som hus (markert med gult på foto) som stenger for nesten all sol inn på enkeltes altaner og stuer så lenge det er løv på trærne. Det er nærmest umulig å se himmelen for alt bladverket om man stiller seg inntil stue-vinduet og kikker ut.

Se øvrig saksfremstilling i innkallingen

Styrets innstilling:
BYGGTEKNISKE KRAV
Da balkongene ble bygget ble vindusarealet nesten doblet ved at det ble montert dobbelte dører i tillegg til sidevindu. Vinduene med 3-lags isolerglass ble levert av Norgesvindu med spesifikasjoner og størrelse som Plan og bygningsetaten i Oslo (PBE) har godkjent på søknadstidspunktet, og basert på at daværende regler (TEK10) om lysinnslipp var ivaretatt på søknadstidspunktet.

TRÆR MELLOM MARIDALSVEIEN 229 OG 223
Det er mye vann som flyter i undergrunnen fra Voldsløkka ned mot Akerselven. Pga. problemer med at vann siger inn i blokkene, har det vært plantet bjerketrær fordi disse trær har en særlig stor evne til å suge opp vann. Det er ikke tilrådelig å fjerne eller beskjære disse trær da dette medføre fuktskader på bygninger.

SKREDSIKRING - INNSYN FRA OVENFORLIGGENE BORETTSLAG (Badebakken borettslag)
Det er stor terrengforskjell mellom Badebakken borettslag og Maridalsveien borettslag. Grunnlinjen for Badebakken borettslag ligge omtrent på høyde med taket til Maridalsveien 233 – og betydelig høyere enn takhøyden på Maridalsveien 229. Trærnes røtter er viktig for å hindre leireskred! Trærne hindrer også innsyn.
Trær som er plantet mellom Badebakken borettslag og vårt borettslag er plantet fordi andelseierne har bedt om skjerming for innsyn.

Forslag til vedtak:
a) Felle enkelte høye, gamle trær og plante nye.
b) Ikke felle, men redusere høyden på enkelte trær betraktelig.
c) En kombinasjon av a og b. Noen trær felles (de som skygger mest), og noen trær reduseres i høyden. En arborist (trepleier) vil være lurt å rådføre seg med.

Styrets motforslag
d) I samråd med borettslagets fast ansatte gartner, og evt. en arborist, bygningssakkyndig og sakkyndig på statikk (jordras), tas det en gjennomgang av trær, hvor det balanseres mellom hensynene;
Rassikring, vanninntrenging i blokkene, lysinnslipp, skjerming fra naboer og høytligg-

ende blokker, hindre «skamtrimming», hensyn til verneverdige trær og generelt helhetsinntrykk med skjerming av ytterkantene mot borettslagets tomtegrenser.

Vedtak: Forslag D vedtatt.
32 stemmer for forslag D og 13 stemmer for forslag B.

B. VIBBO

Forslagsstiller: Stian Johansen, Maridalsveien 227 B
Saksframstilling:
• Kan vi få innført Vibbo i borettslaget vårt?. Jeg hører veldig mye positivt rundt om for informasjonsflyt blant beboere på dette systemet. Og ikke minst åpner det for at man kan poste ting ovenfor andre beboere. Jeg vil uansett fremme forslag om innføring av dette på neste generalforsamling, da jeg ser det som et godt redskap for å ivareta demokratiet på en god måte i Maridalsveien Borettslag.

Se øvrig saksfremstilling i innkallingen

Forslag til vedtak:
Forslagsstiller har vært i kontakt med styret om saken flere ganger og har fått tilbakemeldinger.
Forslagsstiller har allikevel ikke konkretisert en tekst til vedtak.

Forslag trukket.

C. JULEGRATIALE TIL STYRET

Forslagsstiller: Sissel Berg, Maridalsveien 225 B
Saksframstilling:
På generalforsamlingen i 2023 kom det fram at styret innvilget seg selv et julegratiale. Dvs. en påskjønnelse utover fastsatt styrehonorar.

Styrets innstilling:
Praksisen gjelder både ansatte og styrets medlemmer.
Bakgrunnen for praksisen er å få alle til å gjøre en best mulig innsats for fellesskapet, samtidig som kostnaden anses av styret å være svært moderat. Vi opplever at tiltaket mottas positivt og bidrar til å fremme fellesskapets interesser.
Julegratiale, bevertning og sosiale arrangementer fremkommer årlig av regnskapet og er ingen «hemmelighet», og står for øvrig også omtalt i styrets årsrapport som fotnote nr. 5 i regnskapet (side 12).
Sammen med ordningen med felles julebord for ansatte og styret, kan praksisen med å dele ut et beskjedent julegratiale på julebordet til alle, gjøre det litt mer attraktivt å stille til tillitsverv – gitt at ordningen er gjort allment kjent.

Forslag til vedtak:
Ekstra påskjønnelse til styret og ansatte er en ytelse som må fastsettes av generalforsamlingen. Dersom styret mener at de og/eller de ansatte er berettiget en slik påskjønnelse, må dette komme inn som et forslag til generalforsamlingen.

Vedtak: Forslag ikke vedtatt. 12 stemmer for og 25 stemmer mot.

Transaksjon 09222115557518682865 Signert DS, FMF, HF

D. HEKK RUNDT SØPPELSKUR

Forslaggstiller: Yngvar Kjus, Maridalsveien 225 C
Saksframstilling:
Forslaget handler om å la hekkene vokse høyere rundt søppelskurene, på linje med hekkene for øvrig, noe som vil bidra til at de dekker søppelskurene bedre.
Søppelskurene er skjemmende, men slik det er nå så klippes hekkene ekstra ned rundt disse (se vedlagt bilde). Ved henvendelse om dette, har årsaken til å klippe ned hekkene ekstra vært følgende:
• unngå luktdannelser med tilstrekkelig lufting
• ikke dempe belysning for kast av søppel
• oppnå et bedre estetisk inntrykk
Dette er ikke tilfredsstillende eller tilstrekkelig belagte grunner. Å la hekkene her vokse høyere vil sannsynligvis ikke bidra til luktdannelse, og heller ikke hindre belysningen som trengs for å kaste søppel. Når det gjelder det estetiske, så er det tvert imot gode grunner til å la de hekkene vokse høyere, på linje med de fine hekkene for øvrig, og dermed dekke mer av søppelskurene.

Styrets innstilling:
Dagens praksis har som formål å ivareta flest mulig funksjonelle driftsbehov og andelseiernes bruksbehov – herunder sikre tilstrekkelig ventilasjon for å hindre lukt og sikre tilstrekkelig lys.
Høyden er dessuten basert på gartnerens faglige vurdering om estetikk rundt bygninger, gangveier, parkeringsplasser med mer.

Forslag til vedtak:
Ikke klippe ned hekkene ekstra rundt søppelskurene.

Vedtak: Forslag ikke vedtatt. 9 stemmer for og 31 stemmer mot.

E. FORSLAG OM SYKKELSKUR

Forslaggstiller: Hjørdis Bondevik, Maridalsveien 237 B
Saksframstilling:
Forslag om at det vert bygt utvendige låsbare sykkelskur i borettslaget. Forslag om at plassar vert tildelte etter søknad og ansiennitet, liknande ordning for bilparkering.

Styrets innstilling:
Et identisk forslag ble behandlet på generalforsamlingen 2022, og vedtatt med at styret skulle fremlegge et forslag på generalforsamlingen 2023.
Forslag til løsning med plass til enten 52 sykler (ett sykkelskur) eller 104 ble lagt frem på generalforsamlingen 2023. Basert på innhentet tilbud vil hver sykkelplass koste kr. 21 000. Finansering med låneopptak og eventuelt med brukerbetaling på kr. 200 per plass per måned.
Forslaget ble ikke vedtatt.
For å øke kapasiteten med sikker oppbevaring av sykler, er det våren 2024 igangsatt et prosjekt med eget sykkelrom i Maridalsveien 237, slik at alle blokker har sykkelrom i kjeller.

Transaksjon 09222115557518682865 Signert DS, FMF, HF

Forslag til vedtak:
a) To sykkelskur på til saman ca 50 plassar
b) Eitt sykkelskur på ca 20 plassar.
c) Saka vert utsett og behandla i ekstraordinært møte innan ein månad etter generalforsamlinga.

Vedtak: Forslag C vedtatt. 24 stemmer for og 22 mot.
Det ble presisert på generalforsamlingen at saken behandles på ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av september 2024.

F. NYE INNGANGSDØRER

Forslaggstiller: Nampoung S. Møller, Maridalsveien 233 B
Saksframstilling:
Inngangsdørene er gamle og slitte. Slitasje gjør at dørene ofte ikke lukker ordentlig, og det føles utrygt at uvedkommende lett kan komme inn i våre blokker.
Dessverre er det ofte tyverier i våre boder – både på loft og kjeller. I tillegg bråker ofte dørene fordi dørpumper ikke lengere sitter ordentlig i gammelt treverk rundt dørene.
Nye dører bør utformes slik at snø og stein ikke påvirker lukkemekanismen.
Når det skal monteres nye inngangsdører er det naturlig å se på om et slikt prosjekt også inkludere bytte av calling-anlegg (dørtelefon, døråpner).

Forslag til vedtak:
Styret utreder et forslag med bytte av inngangsdører og legger det frem som en generalforsamlingssak. Forslaget skal inneholde alternativer der også calling-anlegget med døråpner er et alternativ.
Vedtak: Forslag vedtatt. 40 stemmer for og 2 stemmer mot.

G. KJØP AV FELLESAREAL I MARIDALSVEIEN 235

Forslaggstiller: Charlotte, Ulrik og Theodor Mjelva Jacobsen, Maridalsveien 235D
Saksframstilling:
Søknad om å kjøpe opp fellesareal i bygg 235.
Vi er en familie på tre som bor i 235D, første etasje. Vi ønsker å kjøpe opp fellesarealet under leiligheten vår, med hensikt om å bygge ut og utvide leiligheten. Vi har bodd i borettslaget i ni år og trives veldig godt, og ønsker å fortsette å bo her som småbarnsfamilie.
Arealet vi søker om å kjøpe opp er kjellerarealet som i dag benyttes som sykkelbod, i tillegg til det lille ubrukte kjellerrommet som ligger vegg-i-vegg nord for sykkelboden.

Styrets innstilling:
Hva ønskes kjøpt?
Forslagsstiller har leilighet nr. 120 som ligger rett over eksisterende sykkelrom på 37 m2 med oppstillingsplass til 30 sykler + ca. 15 sykler utenfor stativ. I tillegg ønsker forslagsstiller å kjøpe to mindre tilstøtende ledig kjellerrom på til sammen 12 m2 . I alt ønskes forslagsstiller å kjøpe 3 kjellerrom på til sammen 49 m2 .
Tidligere praksis er ikke sammenlignbar
Generalforsamlingen har tidligere vært positiv til slik forslag der det er et ubrukt fellesareal ledig. Dette er ikke tilfellet her, og sammenslåing av kjellerrom og leilighet forutsetter at sykkelrommet nedlegges.

Transaksjon 09222115557518682865 Signert DS, FMF, HF

Ekstra kostnader til nytt sykkelrom
Dersom det skal bygges nytt sykkelrom et annet sted i blokken, kan det bygges i et mindre ledig kjellerrom på 31 m2 under leilighet nr. 119. Dette vil medfører kostnader for borettslaget, men også plass til et mindre antall sykler. Nytt sykkelrom fil få plass til ca. 20 oppstillingsplasser + ca. 10 syklet utenfor stativ).
Forutsetninger
• Dersom et eller eventuelt begge kjellerrom på til sammen 49 m2 selges, skal det være til full markedspris basert på takst borettslaget skaffer.
• Kjøper må bære alle kostnader til ombygging og søknader til plan og bygningsetaten
• Kjøper må bære alle kostnader med å bygge nytt sykkelrom med håndverkere som borettslaget engasjerer.
• Det bør være en tidsfrist for å gjennomføre kjøpet på 1 år.
• Retten til å kjøpe fellesarealet kan ikke overdras til ny eller andre andelseiere.
• Det skal betales husleie for nye arealer som seksjoneres sammen med leilighet nr. 120.

Forslag til vedtak:
Det gis samtykke til at sykkelrommet på 49 m2 selges med følgende forutsetninger:
• Salgsprisen skal være lik markedspris basert på uhildet takst borettslaget skaffer.
• Kjøper må bære alle kostnader til ombygging og søknader til plan og bygningsetaten.
• Kjøper må bære alle kostnader med å bygge nytt sykkelrom med håndverkere som borettslaget engasjerer.
• Tidsfristen for å gjennomføre kjøpet er 1 år, og fristen for ferdigstillelse er 2 år.
• Retten til å kjøpe fellesarealet kan ikke overdras til ny eller andre andelseiere.
• Det skal betales husleie for nye arealer som seksjoneres sammen med leilighet nr. 120.

Vedtak: Forslag vedtatt. 30 stemmer for og 9 stemmer mot. Det presiseres at det gir mulighet for kjøp av sykkelrommet slik at andelseier kan fritt stå til å godta eller avslå kjøpstilbudet.

H. BEVARING AV LEKEPLASSEN

Forslaggstiller: Styret
Saksframstilling:
Lekeplassen ligger i en skråning som medfører at sand beveger seg nedover. Over tid vil lavest liggende støttemur utsettes for stort trykk. Nåværende støtte er jernbanesviller, men disse klarer ikke å ta imot presset fra sand, og det er derfor nødvendig å støpe en armert mur rundt lekeplassen, som da bekles med treverk for å dekke muren. Det er innhentet tilbud på dette i 2022, og basert på dette er det estimert at kostnadene i 2024 vil være kr. 150 000.
I tillegg skal flere av de eksisterende lekeapparater enten utbedres eller utbyttes.
Før styret setter i gang med utbedringer av lekeplassen ønsker styret en avklaring på om det er ønskelig å avvikle lekeplassen

Forslag til vedtak:
Lekeplassen bevares.

Vedtak: Forslag vedtatt. 42 stemmer for.

I. GJESTELEILIGHET

Forslaggstiller: Styret

Saksframstilling:
Generalforsamlingen vedtok i 2019, at det skulle etableres et beboertilbud med gjesteleilighet andelseierne kunne leie til kostpris for egne gjester i Maridalsveien 233B. Tilbudet ble tidlig veldig populært, og leiligheten ble booket med stor belegningsgrad – og ofte flere måneder i fram i tid. For å dekke etterspørselen, vedtok styret å utvide tilbudet med enda en utleieleilighet i et tidligere nedlagt fellesvaskeri i kjelleren i Maridalsveien 231C.
Advokat Dag Stadheim har rådført styret i saken, og har vurdert at styret kan vedta et slikt «bomiljøtiltak». Se tekstboksen nederst på siden.
Gjesteleiligheten ble annonsert som et prosjekt i innkallingen til generalforsamlingen 2022 med statusoppdatering i innkallingen 2023, og leiligheten stod ferdig til fremleie januar 2024.
Arbeidene er hovedsakelig utført av vaktmester i ordinær arbeidstid mellom andre arbeidsoppgaver – men også styrets medlemmer har også bidratt uten vederlag.
Høsten 2024 tok OBOS kontakt med revisor fordi de var usikre på om at styret hadde fullmakt til å vedta bygging av en gjesteleilighet. Revisor har i merknader til styret 24.04.2024 skrevet at etter PWCs forståelse er vedtaket et brudd på borettsloven § 8-9 punkt 1.
Borettslagets advokat fastholder at styret hadde rett til å ta avgjørelsen, men etter innvendinger fra revisor ønsker styr et at generalforsamlingen skal ta avgjørelse i saken. Dette krever vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Bakgrunnen er at styret kan ta alle avgjørelser som generalforsamlingen kan avgjøre med alminnelig flertall, jf. borettslagsloven § 8-8 2.setning.

Forslag til vedtak:
Bomiljøtiltaket «Gjesteleilighet til bruk for andelseierne» utvides med leiligheten i Maridalsveien 231C.

Vedtak: Forslag vedtatt. 41 stemmer for.

---

5. Informasjonsak – Rettsak; statnett-tunnelen under borettslaget

Dag Stadheim redegjorde for saken ved bruk av en presentasjon laget i power point. Styreleder kom med tilleggsforklaringer og andelseierne fikk anledning til å stille spørsmål. Styret gjør presentasjonen tilgjengelig for andelseierne.

---

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Michael T. N. Møller foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Sven Ove Beck-Larsen foreslått.
Vedtak: Sven Ove Beck-Larsen ble valgt.
Som styremedlem for 2 år, ble Simen Hosar foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

C Som styremedlem for 1 år, ble Cato Fredrik Hambro foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Elie Åstedotter Dimmen foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon

D Som varamedlem for 1 år, ble Kjell Erik Onsrud foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Nichlas Ødegaard Gundelach foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Steinar Andersen foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon

E Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Sven Ove Beck-Larsen
Vedtak: Valgt med akklamasjon

F Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:
Thea Bratland Hansen
Eva Nygaard
Kjell Erik Onsrud
Vedtak: Valgt med akklamasjon

Ved valgene på generalforsamlingen 27.05.24 har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Michael T. N. Møller	2024-2026
Styremedlem	Sven Ove Beck-Larsen	2024-2026
Styremedlem	Simen Hosar	2024-2026
Styremedlem	Cato Fredrik Hambro	2024-2025
Styremedlem	Elie Åstedotter Dimmen	2024-2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Dag Stadheim

Fører av protokollen
Navn: Håkon Fiskeseth

Protokollvitne
Navn: Fred Morten Førde



Maridalsveien 233 – 26. april 2025

Til andelseierne i Maridalsveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 27. mai 2024 kl. 18:30 på Thon Hotel Storo

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Maridalsveien Borettslag avholdes
Tirsdag 27. mai 2024 kl. 18:30 på Thon Hotel Storo

Til behandling foreligger[1]:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder *Det foreslås Johnny Ademaj, OBOS*
B) Godkjenning av de stemmeberettigede *Det foreslås at reg.blanketene brukes som grunnlag*
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. REGNSKAP FOR 2024

A) Revisors uavhengig beretning og regnskap for 2024 *(Side 5)*
B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital *(Side 8)*
Det foreslås at resultat[2] for 2024 på kr. 4 175 645 overføres til egenkapital (minus betalte avdrag på lån kr. 1 019 922)

3. GODTGJØRELSER

A) Styret *Det foreslås kr. 320 000*[3]
B) Andre godtgjørelser knyttet til Statnetts Tåsen-Ulven tunnel prosjektet;
1. Honorar[4] til adv. Torstein Burkeland; Betales av borettslaget med refusjonskrav mot Statnett
2. Kompensasjon til styret[5]; Betales av borettslaget med refusjonskrav mot Statnett
Det foreslås kr. 90 000. (Stattnett[6] har tilbudt en kompensasjon på kr. 90 000 for "medgått tid/oppfølging av prosjetet")

4. INNKOMNE FORSLAG *(Side 19-37)*

A) Ny gjesteleilighet *Budsjett kr. 750 000 (oppsparte midler – brukerbetaling, inntjening ca. 6 år)*
B) Tørrkjøler; Tiltak for å spare energikostnader *Budsjett kr. 1,45 mill. (oppsparte milder, inntjenning ca. 5 år)*
C) Endring av vedtektene; Andelseiers ansvar for bygningsmessige arbeider i egen leilighet
D) Nye inngangsdører og nytt calling-anlegg
E) Sykkelrampe *Budsjett kr. 75 000 (oppsparte midler)*
F) Sykkelskur til 32 sykler *Budsjett kr. 970 000 (lånefinansieres – brukerbetaling, inntjening ca. 12-14 år)*
G) Endring av husordensreglene; Retningslinjer for valgkomiteens sammensetning og arbeid §14
H) Endring av husordensreglene; Forbud mot tomgangskjøring på borettslagets parkeringsplasser

5. VALG AV TILLITSVALGTE *(Side 38)*

A) 2 styremedlemmer for 2 år
B) Valg av 3-5 varamedlemmer for 1 år
C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS's generalforsamling for 1 år
D) Valg av medlemmer til valgkomiteen for 1 år

6. INFORMASJONSAK – Statnett-tunnelen under borettslaget

Advokat Torstein Burkeland og styreleder Michael T. N. Møller orienterer om saken. Se også side 52-57

APPENDIKS

A) Styrets beretning for perioden 2024-2025 *(Side 40)*
B) Praktisk informasjon om borettslaget *(Side 63)*
C) Kronologisk oversikt over større vedlikehold 1974-2025 *(Side 109)*
D) Husordensregler *(Side 113)*
E) Vedtekter *(Side 117)*
E) Borettslaget gjennom det siste året – foto fra 2024-2025 *(Side 124)*

Oslo, 29.04.2025

STYRET I MARIDALSVEIEN BORETTSLAG
Michael Terje Nørregaard Møller /s/ Cato Fredrik Hambro /s/ Simen Hosar /s/
Hilde Kullerud Eli Åsedotter Dimmen /s/

---

[1] Innkalling/årsberetning og protekoll blir tilgjengelig på borettslagets hjemmeside: www.maridalsveien.no.
[2] Inklusivt i årsregnskapet på kr. 4 175 645 inngår kr. 96 611 som er avatt på borettslagets miljøfond konto i 2024. Se balanseregnskapet pkt. «Anleggsmidler» på side 10 med saldo på miljøkontoen kr. 547 849 i 2023 og kr. 644 460 i 2024.
[3] For perioden 03.10.2024-27.05.2025. Ekstraordinær generalforsamling har allerede vedtatt kr. 180 000 for perioden 27.05-02.10.2024 med utbetaling januar 2025).
[4] Basert på fakturaer til Statnett
[5] Styreleder og nestleder har håndtert denne denne saken og deler kompensasjonen. Se om saken på side 52-57
[6] Alexander Gulbrandsen, (Statnett, Grunn og Rettighetserverv) 27. november 2024.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende[7]:

Styret

Leder	Michael Terje Nørregaard Møller	(2000-2026)	Fernanda N. gt. 6 B
Nestleder	Cato Fredrik Hambro	(2024-2025)	Maridalsveien 235 B
Styremedlem	Simen Hosar	(2024-2026)	Maridalsveien 229 C
Styremedlem	Eli Åstedotter Dimmen	(2024-2025)	Maridalsveien 229 A
Styremedlem	Hilde Kullerud	(2024-2026)	Maridalsveien 229 B
Varamedlem	Kjell Erik Onsrud	(2021-2025)	Maridalsveien 229 C
Varamedlem	Steinar Andersen	(2024-2025)	Maridalsveien 229 C
Varamedlem	Nichlas Ødegaard Gundelach	(2024-2025)	Maridalsveien 235 D

Valgkomiteen

Thea Bratland Hansen, leder	(2023-2025)	Maridalsveien 235 D
Kjell Erik Onsrud	(2022-2025)	Maridalsveien 229 C
Eva Nygaard	(2019-2025)	Maridalsveien 225 B

Generelle opplysninger om Maridalsveien borettslag

Borettslaget består av 356 (4 fireroms, 195 toroms og 157 ettroms) andelsleiligheter fordelt på syv blokker. Opprinnelig hadde borettslaget 359 leiligheter, men tre av fireroms leilighetene er i dag sammenslåtte leiligheter og en fireroms er en leilighet i to plan (utvidet med kjellerrom). Den ene sammenslåtte leilighet eies av borettslaget og er tjenestebolig for vaktmester. I tillegg kommer ett vaktmesterkontor, to gjesteleiligheter, ett velferdslokale og syv fellesvaskerier.

Maridalsveien borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848 818 402. Hjemmeside: www.maridalsveien.no

Adresse: Maridalsveien 225-237, Oslo (bydel Sagene)

Gårdsnr.: 222

Bruksnr.:	Maridalsveien 225	135
	Maridalsveien 227	137
	Maridalsveien 229	139
	Maridalsveien 231	141
	Maridalsveien 233	143
	Maridalsveien 235	145
	Maridalsveien 237	147
	Store p-plass foran Maridalsveien 225	221

Første innflytting skjedde i 1939. Tomten ble kjøpt i 1940 er på 25 663 m^2.

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

Maridalsveien borettslag har syv ansatte (en fulltidsstilling), som i gjennomsnitt utgjør til sammen 2,5-3 årsverk. Det har verken vært skader eller arbeidsulykker i 2024.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Arva Willumsen. Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.

[7] Parentes: Innvalgt for angitt periode. Hilde Kullerud ble valgt på ekstraordinær generalforsamling 02.10. 2024 frem til GF 2026.



Maridalsveien 227 – 25. april 2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Maridalsveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: DA630-D4JRW-PS4ZX-YGM8C-8U2KT-NZO3C

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utever vi profesjonelt skjenn 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 gjennomferer 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 felge av misligheter ikke blir avdekket, er heyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilherende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfelgende hendelser eller forhold kan imidlertid medfere at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bode, 03. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DA630-D4JRW-PS4ZX-YGM8C-8U2KT-NZO3C

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-03 13:03:14 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: DA630-D4JRW-PS4ZX-YGM8C-8U2KT-NZO3C

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

MARIDALSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 818 402, KUNDENR. 23

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 860 714**	**3 874 599**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 175 645	1 437 552
Tilbakeføring av avskrivning	17	93 723	93 723
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	0	-371 193
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 019 922	-2 162 363
Innsk. øremerk. bankkto		-20 748	-11 604
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 228 698**	**-1 013 885**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 089 412**	**2 860 714**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 619 720	4 377 972
Kortsiktig gjeld	-1 530 307	-1 517 258
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**6 089 413**	**2 860 714**

MARIDALSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 818 402, KUNDENR. 23

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 807 635	17 094 858	18 893 000	19 096 000
Innbetalinger		206 678	90 599	0	0
Ladeinntekter EL-bil		89 536	103 262	58 358	58 000
Andre inntekter	3	446 139	457 757	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 549 987**	**17 746 475**	**19 151 358**	**19 354 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 762 892	-1 756 627	-2 200 000	-2 200 000
Styrehonorar	5	-475 000	-450 000	-475 000	-500 000
Avskrivninger	17	-93 723	-93 723	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-24 000	-18 500	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-316 295	-300 375	-322 000	-338 000
Konsulenthonorar	7	-74 084	-51 862	-100 000	-100 000
Kontingenter		-71 000	-71 000	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-1 207 318	-3 363 487	-2 500 000	-2 500 000
Forsikringer		-801 180	-685 096	-755 000	-906 000
Kommunale avgifter	9	-2 355 656	-2 014 978	-2 425 000	-2 760 000
Energi/fyring	10	-1 504 071	-1 717 662	-1 800 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 839 769	-1 754 997	-1 680 000	-1 747 000
Andre driftskostnader	11	-618 455	-511 000	-500 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 143 442**	**-12 789 307**	**-12 946 000**	**-13 541 000**
DRIFTSRESULTAT		**8 406 545**	**4 957 168**	**6 205 358**	**5 813 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	83 705	56 933	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-4 314 605	-3 576 549	-4 162 000	-4 274 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 230 900**	**-3 519 616**	**-4 142 000**	**-4 254 000**
ÅRSRESULTAT		**4 175 645**	**1 437 552**	**2 063 358**	**1 559 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 175 645	1 437 552		

MARIDALSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 818 402, KUNDENR. 23

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	91 444 268	91 444 268
Tomt		1 564 470	1 564 470
Leiligheter/lokaler	16	171 250	171 250
Andre varige driftsmidler	17	1 921 274	2 014 998
Miljøbankkonto, øremerket		644 460	547 849
SUM ANLEGGSMIDLER		**95 745 723**	**95 742 835**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		46 320	0
Kundefordringer		0	3 300
Forskuddsbetalte kostnader		1 403 227	459 997
Andre kortsiktige fordringer	18	66 607	133 481
Driftskonto OBOS-banken		4 033 816	2 221 658
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 816	51 094
Sparekonto OBOS-banken		1 072 410	874 868
Innestående i andre banker		949 523	633 575
SUM OMLØPSMIDLER		**7 619 720**	**4 377 972**
SUM EIENDELER		**103 365 443**	**100 120 807**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 356 * 100		35 600	35 600
Opptjent egenkapital		22 972 551	18 796 906
SUM EGENKAPITAL		**23 008 151**	**18 832 506**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	76 023 188	77 043 110
Borettsinnskudd	20	2 193 600	2 193 600
Avsetning bomiljøtiltak	21	610 196	534 333
SUM LANGSIKTIG GJELD		**78 826 984**	**79 771 043**

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		412 176	0
Leverandørgjeld		384 121	703 720
Skyldige offentlige avgifter	22	114 692	119 534
Påløpte renter		363 885	357 334
Påløpte avdrag		81 010	155 315
Annen kortsiktig gjeld	23	174 423	181 355
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 530 307**	**1 517 258**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 365 443**	**100 120 807**
Pantstillelse	24	105 193 600	105 193 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Maridalsveien Borettslag

Michael Terje Nørregaard Møller /s/ Cato Fredrik Hambro /s/

Eli Åstedotter Dimmen /s/ Simen Hosar /s/ Hilde Kullerud /s/



Skråningen bak Maridalsveien 233 med smijernstrappen i bakgrunnen – 26. april 2025

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 501 024
Ytre vedlikehold	3 682 008
Kabel-TV	1 180 020
Parkeringsleie	1 137 899
Kabel-,ventilasjonsanlegg	451 968
Leie	138 600
Leietillegg for påbygg	11 640
MC plass	7 200
Eiendomsskatt	3 136
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 113 495**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-218 680
Felleskostnader	-65 880
Balkongtillegg	-18 900
MC plass	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 807 635**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	269 615
Automatpenger	141 095
Nettinnbetalinger	7 929
Nøkler	25 000
Utleie	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**446 139**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 315 215
Påløpte feriepenger	-194 455
Fri bil, tlf etc.	-790
Arbeidsgiveravgift	-261 633
Pensjonskostnader innskudd	-73 723
Refusjon sykepenger	88 074
Arbeidsklær	-5 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 762 892**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 475 000.
I tillegg har ansatte og styret fått dekket bevertning og julegratiale for kr 48 819, jf. noten om andre driftskostnader

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-59 494
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 590
SUM KONSULENTHONORAR	**-74 084**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Advokathonorar	-28 231
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-28 231**
Drift/vedlikehold bygninger	-151 100
Drift/vedlikehold VVS	-403 338
Drift/vedlikehold elektro	-108 079
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-290 545
Drift/vedlikehold brannsikring	-125 353
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-97 122
Kostnader leiligheter, lokaler	-13 551
Egenandel forsikring	10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 207 318**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER		
Eiendomsskatt	-4 089	
Vann- og avløpsavgift		
Feieavgift		
Renovasjonsavgift		-659 701
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 355 656**	-1 691 322

NOTE: 10	
	-659 701
ENERGI/FYRING	**-2 355 656**
Elektrisk energi	-336 370
Strøm oljefyr el.bereder	

SUM ENERGI / FYRING	
Elektrisk energi	-336 370
Strøm oljefyr el.bereder	-1 167 701
SUM ENERGI / FYRING	**-1 504 071**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-109 077
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 287
Driftsmateriell	-23 588
Lyspærer og sikringer	-6 759
Snørydding	-111 269
Andre fremmede tjenester	-109 176
Kontor- og datarekvisita	-2 442
Kopieringsmateriell	-44 363
Trykksaker	-2
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-48 819
Andre kontorkostnader	-30 327
Telefon, annet	-31 525

Porto	-25
Drivstoff biler, maskiner osv.	-29 631
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-16 860
Bilgodtgjørelse	-2 439
Reisekostnader	-320
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-6 853
Velferdskostnader	-2 894
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-618 455**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 412
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 168
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 600
Andre renteinntekter	525
SUM FINANSINNTEKTER	**83 705**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-2 426 878
Renter og gebyr på lån HANBA4	-1 887 526
Renter på leverandørgjeld	-201
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 314 605**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1940	4 986 500
Oppskrevet 1972	2 264 978
Avgang 1999	-1 698 814
Tilgang 1998	12 997 423
Balkongprosjekt	56 118 047
Varmepumpeanlegg	16 776 134
SUM BYGNINGER	**91 444 268**

Gnr.222/bnr.135 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr.121.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

REHABILITERING

Revisjon	4 125
Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA	45 301
Dråpe Entreprenør AS	15 831
KOSTNADSFØRING PROSJEKT	-65 257

Kostnadsføring prosjekt 2022	-147 206
Kostnadsføring prosjekt 2023	37 026
Kostnadsføring prosjekt 2024	28 231

NOTE: 16

LEILIGHETER

Leiligheter	171 250
SUM LEILIGHETER	**171 250**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 121.

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gjesteleilighet Maridalsveien 233B (andre fellesanlegg)	204 917	
Tilgang 2018-2022, overført etterskuddsvis 2023		
Gjesteleilighet Maridalsveien 231C (andre fellesanlegg)	352 943	
Tilgang 2023		557 860
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	117 907	
Tilgang 2018	313 121	
Avskrevet tidligere	-133 890	
Avskrevet i år	-21 223	
		275 914
Varmepumpe		
Tilgang 2019	18 226 134	
Avskrevet tidligere	-17 066 134	
Avskrevet i år	-72 500	
		1 087 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 921 274**

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-76 023 188**

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

P-service 4. kvartal	66 607
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**66 607**

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 41 år.		
Opprinnelig 2013	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	-23 339 296	
Nedbetalt i år	573 737	
		-42 765 559
Handelsbanken økt med 103 nye terminer		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2019	-38 805 000	
Nedbetalt tidligere	5 101 186	
Nedbetalt i år	446 185	
		-33 257 629
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-76 023 188**

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1940	-2 186 400
Tilført 2004	-7 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 193 600**

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-610 196
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-610 196**

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-47 816
Skyldig arbeidsgiveravgift	-66 876
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-114 692**

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-174 423
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-174 423**

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 193 600
Pantelån	76 023 188
Påløpte avdrag	81 010
TOTALT	**78 297 798**

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

Bygninger	91 444 268
Tomt	1 564 470
TOTALT	**93 008 738**



Maridalsveien 233 og 237 i bakgrunnen – 26. april 2025

4. INNKOMMENDE FORSLAG

FORSLAG A NY GJESTELEILIGHET

Forslagstiller: Cato F. Hambro[8] og Michael T. N. Møller[9]

Forslagsstillers saksgrunnlag:
Maridalsveien borettslag har to gjesteleiligheter;

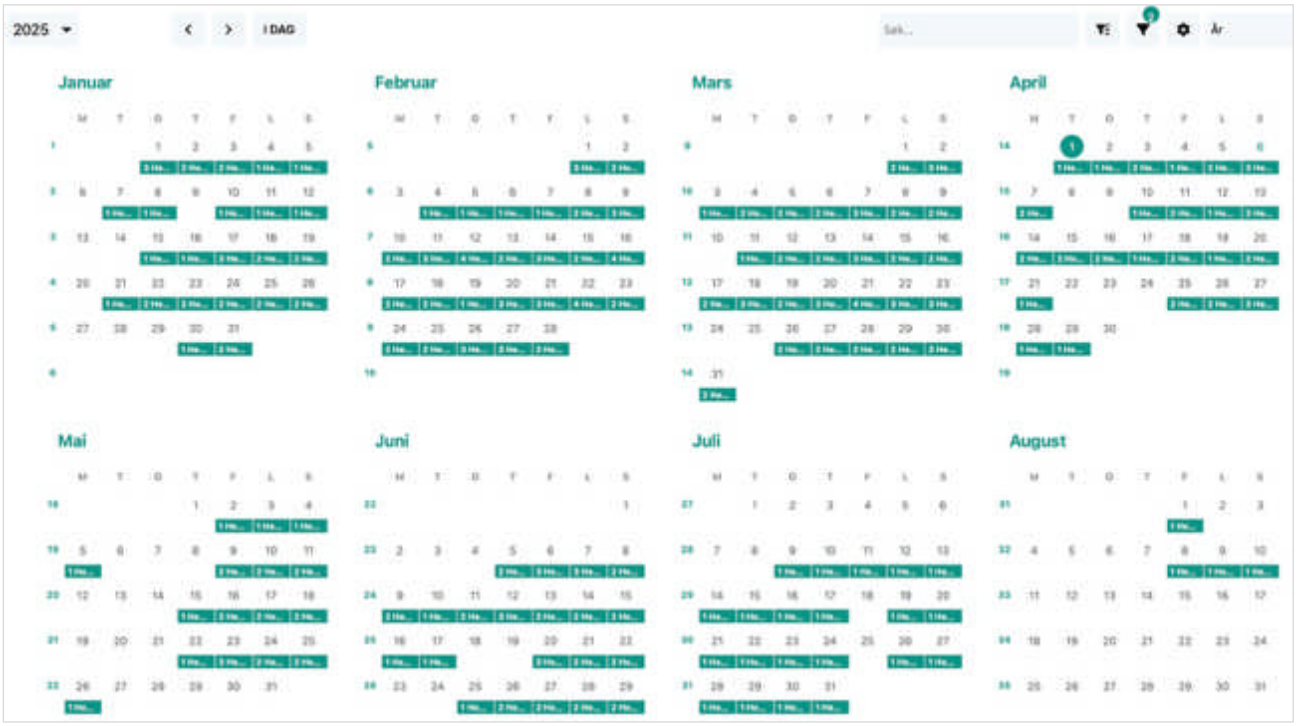
- Maridalsveien 233B (etablert 01.12.2019)
- Maridalsveien 231C (etablert 15.01.2024)

Begge leiligheter har vært en suksess og er et godt benyttet velferdstilbud i borettslaget. For å illustrere dette, er det tatt utt tall fra on-line kalenderen (Gibbs).

Brukere
Per 1. mai 2025 er det registrerte 137 Gibbs-brukere som aktivt bruker muligheten for å leie gjesteleilighetene til sine gjester, og da i gjennomsnitt i alt 6,6 dager. Det er ytterligere 33 registrerte brukere som er fraflyttet. Det er ikke hentet ut tall på antall brukere som har slettet sin Gibbs bukerprofil. Dvs. i alt ca. 40 % av andelseine.

Før on-line kalenderen ble introdusert, ble all leie adminstret hos vaktmester. Tall for denne periode er heller ikke inkludert. Det reelle antallet brukere av gjesteleilighetene er der derfor høyrere enn 40% – og vesentlig flere, enn opprinnelig antatt da de første leiligheter ble vedtatt bygget.

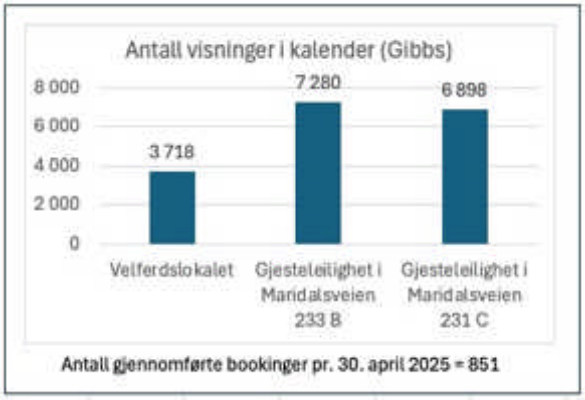
Booking – hvor lett er det å finne en ledig tid?
Dessverre betyr en slik suksess samtidig, at det er vanskelig å booke leilighetene med kort varsel, og det må typisk bookes 2-3 måneder på forhånd. Se kalenderen under.



[8] Nestleder. Med virkning fra 29. april 2025 fremmes forslaget uavhengig av styrets øvrige medlemmer.
[9] Styreleder med fullmakt fra Nampoung Møller

Vet vi noe om de som forgjeves prøver å finne en ledig leilighet?

Nei, men vi vet noe om antall søk i booking-kalenderen på hver av leilighetene og antall gjennomførte bookinger. Se grafen til høyre.

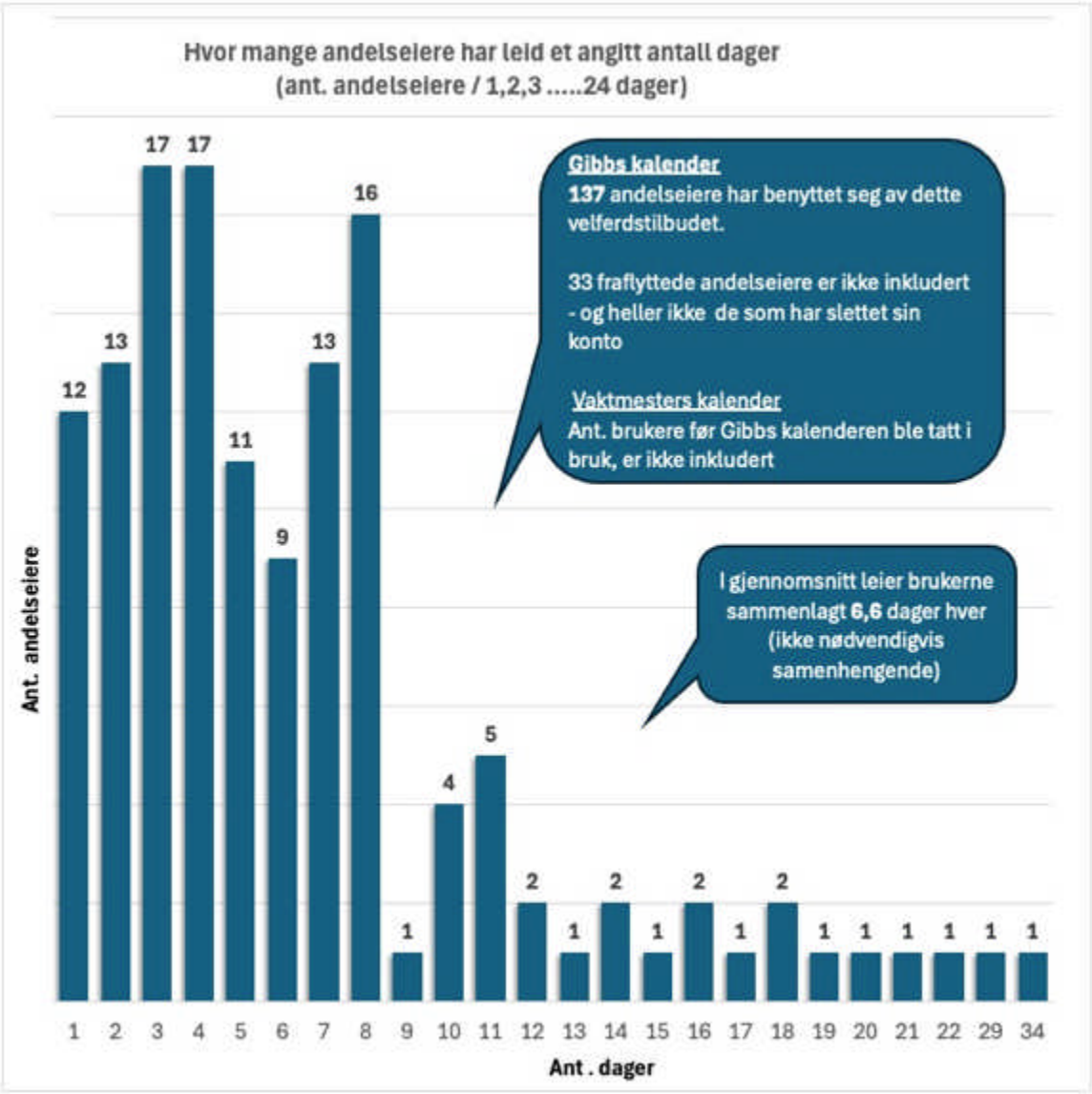


Grafen viser antallet registrete søk etter innlogging av registrerte brukere på hver av borettslagets tre utleieobjekter. Per 30.04.2025 er det registret 851 gjennomførte bookinger og 17 896 søk. Dette støtter opp under at mange bruker søker forgjeves etter en ledig gjesteleilighet.

Sammenholdt med bookingkalenderen på forrige side, ser det ut til at tilbudet av gjesteleiligheter er klart mindre, enn etterspørselen.

Hvordan brukes gjesteleilighetene – er det noe misbruk?

Det er tatt ut en brukerliste fra Gibbs bookingsystemet, og brukere som kun har brukt velferdslokalet er filtrert vekk. Det er tatt ut en brukerliste fra Gibbs bookingsystemet, og brukere som kun har brukt velferdslokalet er filtrert vekk. Se grafen under.



For å verifisere brukerlisten, er den sjekket opp mot OBOS eierlisten med både nåværende og tidligere andelseiere – samt leietakere. Det er ikke blitt avdekket leie av andre enn andelseiere. Grafen[10] under viser summen av antall dager hver bruker har benyttet seg av gjesteleilighetene, er basert på de 137 registrerte aktive brukere som bor i borettslaget. Gjennomsnittet er 6,6 dager, og kun 12 andelseiere har benyttet seg av velferdstilbudet utover 2 uker i perioden 01.02.2019 - 05.05.2025 siden den første gjesteleilighet stod klar i Maridalsveien 233B.

Dette viser at tilbudet ikke misbrukes av noe få, men tvert om brukes spredt på mange andelseiere.

Utleieinntekter – forventet nedbetalingstid

Det er hentet ut tall fra både Gibbs og fra OBOS. Disse viser følgende:

- Maridalsveien 233B har i perioden 15.01.2025-05.05.2025
  inntjent kr. 163 800 (Gibbs).
  Budsjettert kostnad: kr. 400 000
- Maridalsveien 231C har i perioden 01.02.2025-05.05.2025
  inntjent kr. 250 950 (Gibbs) + 152 740 (OBOS[11])
  Regnskapsført kostnad: kr. 557 860

Tallene viser at inntjeningen dekker investeringen raskere, enn de forventede 10 år. Slik bruken er i dag, er nedbetalingstiden redusert til 5-6 år for begge leiligheter. Det betyr at den første leilighet fra 2019 kan anses for nedbetalt, og leien nå er en netto inntekt for borettlaget.

Behovet for å utveide tilbudet av gjesteleiligheter

Basert på en vurdering av etterspørsel og tilbud, er det naturlig å vurdere å utvide tilbudet – men da fortrinsvis slik at ulike behov dekkes. I samarbeid med borettslagets arkitekt Olav Skillingdstad Andersen, har styreleder og nestleder vurdert en egnet lokalisering, og kommet fram til at en ny gejsteleilighet kan bygges i Maridalsveien 229. Andre lokalseringer er ikke vurdert som egnet pga. lav takhøyde og dårlig undergrunn, samtidig som 229B gir mulighet for gjesters adkomst via trappenedgang uten at de gis adgang til kjellerkorridorene.

Arkitekt Olav Skillingdstad Andersen har tegnet de to første gjesteleilighetene, og har også nå tegnet et forslag der det bliver mulighet for en leilighet med soverom og en sovealkove i tillegg til en åpen kjøkke-stue løsning med gode lysforhold uten balkonger over vinduene. Se tegning på neste side. En slik ny gjesteleilighet vil gi mulighet for at familier med barn kan overnatte, eller to par med hvert sitt soverom. Samtidig vil økt kapasitet åpne opp for at gjesteleilighetene kan leies lengere, enn dagens grense på 3 sammenhengende dager – feks en uke. Tilbudet vil da se slik ut:

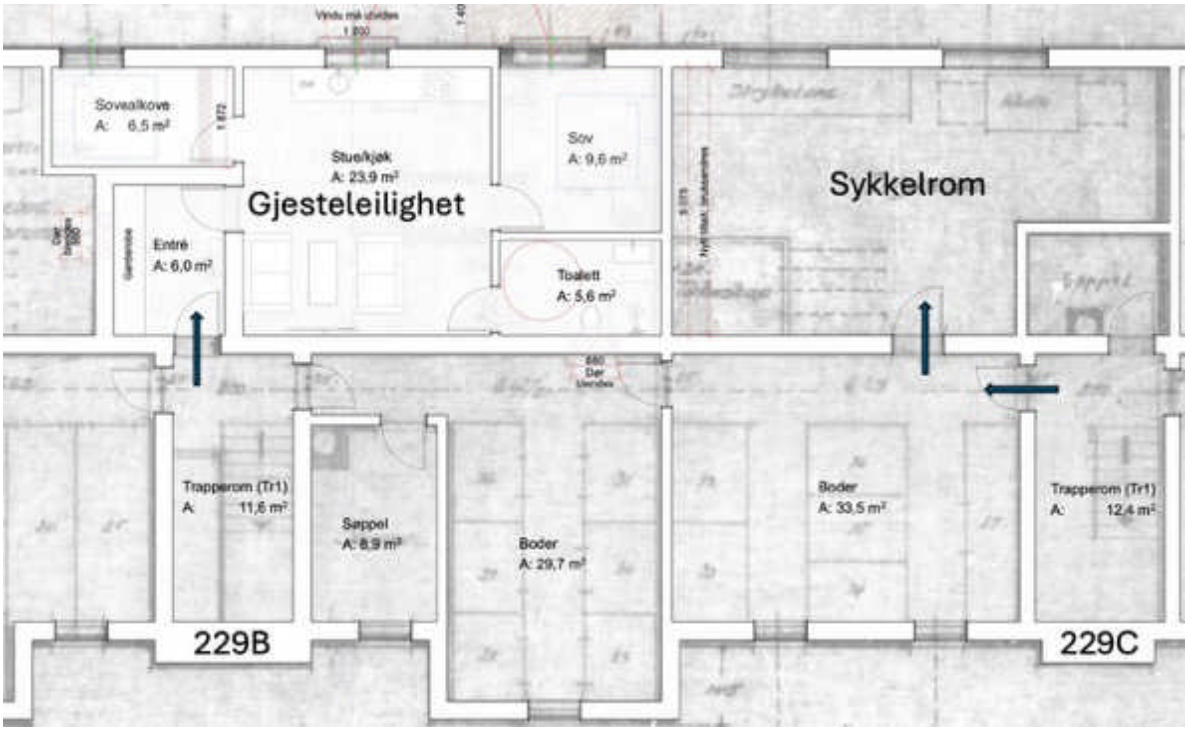
- Maridalsveien 233B: Et rom med kombinert stue, soverom og te-kjøkken
- Maridalsveien 231C: Et rom med stort kjøkken og et kombinert soverom-stue – og sovesofa i kjøkken
- Maridalsveien 229B: To egne soverom og kombinert stue / fullt utrustet kjøkken

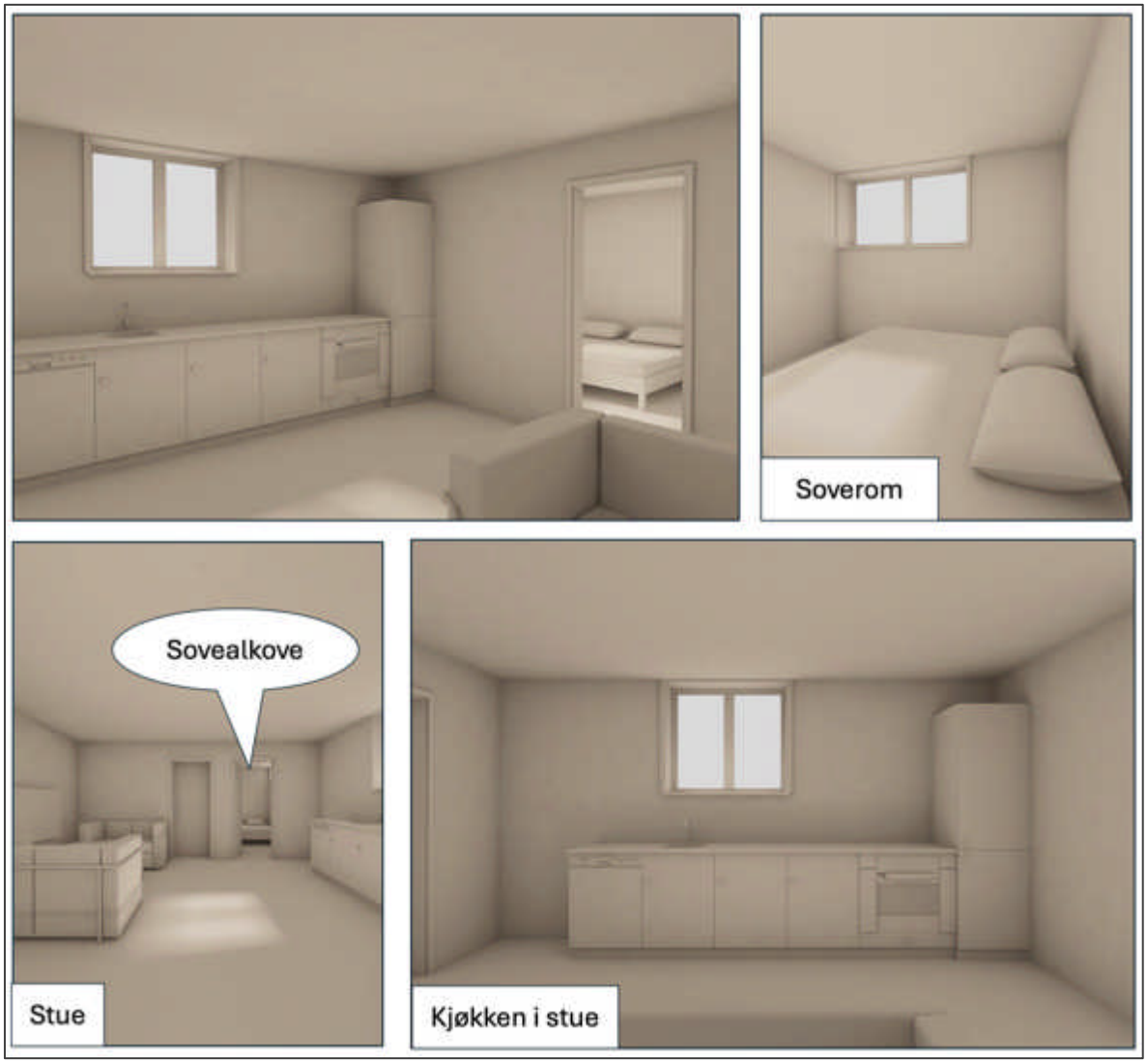
Ulik størrelse og ulik antall sengeplasser, vil være grunnlag for ulik leiepris. Den siste gjesteleilighet vil få en noe høyere leiepris.

---

[10] Styreleder og vaktmester har med booking blokkert for leie fordi bookingsystemet ble lansert på borettslagets hjemmesider og før gjesteleiligheten i Maridalsveien 231 stod ferdig 15. januar 2025. Henholdsvis 102 og 73 dager er derfor ikke inkludert. Tall fra brukere som har slettet eller endret sin brukerprofil, er heller ikke inkludert – på samme måten som fraflyttede brukere ikke er tatt med. Statistikk fra booking via vaktmester (før Gibbs ble lansert i 2023) er heller ikke inkludert. Antallet reelle brukere er derfor høyere enn 137.

[11] I 2021 er inntektene ikke skilt ut fra «automatpenger, vaskeri» (kr. 60 659).





Tegninger fra borettslagets arkitekt Olav Skillingdstad Andersen, MAFAG / M.Arch – Hjorth arkitekter AS.

Er det noen ulemper?

Styret har kontaktet de andelseiere som bor rett over de eksisterende gjesteleiligheter og spurt om de opplever noen ulemper, som for eksempel støy eller andre former for ulemper. Ingen av de forespurte har opplevd ulemper – eller støyplager. Styret har heller aldri mottatt klager på bruken av gjesteleilighetene.

Varige inntekter som bidrar til lavere felleskostnader og verdiøkning

Regnskapet for 2024 med et driftsoverskudd på kr. 3 155 723[12] gir et handlingsrom for å dekke tiltaket med oppsparte midler, slik at det ikke vil være behov for å opp lån. Tiltaket vil heller ikke medføre økt husleie.

Når leieinntektene de neste 5-6 årene har dekket investeringene, vil gjesteleiighetene bidrag med nokså betydelige faste ekstra inntekter for borettslaget. Drifts- og vedlikeholdskostnadene er lave, og begrenset til strøm, slitasje og varme[13]. Gjesteleilighetene vil derfor ikke bare være et etterspurt velferdstilbud til andelseiere med små leiligheter med liten mulighet for å ha overnattende gjester, men vil også bidrag til lavere felleskostnader.

Dersom bruken mot forventning skulle bli mindre, enn det som er lagt til grunn i forslaget, vil et eventuelt fremtidig salg av gjesteleilighetene kunne gi borettslaget en betydelig netto gevinst. Den økonomiske risikoen for prosjekt anses derfor som liten.

Gjennomføring

Etableringen av ny gjesteleilighet gjennomføres på samme måten som for de to første gjesteleilighetene. Dvs. det bygges en gjesteleilighet i et ledig kjellerlokale, og vaktmester står for utførselen av tømmerarbeider, fliselegging, malearbeider ol. når det er mulig i arbeidstiden – og at det leies inn eksterne tjenester til rørlegger- og elektrikerarbeid med et budsjett på 750 000[14]. Styeleder og nestleder står for vederlagsfri dugnadsarbeider med feks. interør og innkjøp av robuste møbler.

En slik gjennomføring medfører en noe lengere byggeperiode (2025-2026), men styret har opparbeidet seg god erfaring med en slik gjennomføring fra de to første prosjektene.

Leiligheten bygges etter gjeldende byggeforskrift TEK17. Vegger og tak isoleres mhp. varme- og lydisolering.

Tiltaket krever godkjenning fra Plan og bygningsetaten i Oslo (PBE) med omdisponering av bruken av kjellerrom i Maridalsveien 229. Arealene i kjelleren er opprinnelig definert som “fellesvaskerier”.

Vedtak krever alminnelig flertall

Styret har 6. mai 2025 avklart med borettslagets adv. Dag Stadheim at det kreves alminnelig flertall – akkurat på samme måten som da det ble stemt på gjesteleiligheten i Maridalsveien 231C (2024) og i Maridalsveien 233B (2019). Stadheims juridisk begrunnelsen ble akseptert av styret i 2024 og av generalforsamlingen 27. mai 2024. Adv. Stadheim har i denne sak kommet til samme konklusjon, og denne vurdering legges til grunn[15]. Se side 24.

---

[12] Med driftsoverskudd menes resultat for 2024 (kr. 4 175 645) minus innbetalinger på langsiktig lån (kr. 1 019 922)

[13] Borettslaget har oppvarming i alle kjellere, så merkostnadene er relativt små.

[14] Teoretisk salgsinntekt av det ledig kjellerlokale er ikke tatt med, og ombygging medfører heller ingen regnskapsmessig kostnad som skal dekkes inn. Vaktmester arbeider med gjesteleiligheten når det er mulig i vanlig arbeidstid, og leieinntekter fra den første gjesteleiligheten i Maridalsveien 233. Det kreves derfor ikke låneopptak, og kostnadene fordeles og to regnskapsår. Styret bidrar med ulønnet dugnadsarbeid med interiørarbeider på samme måten som med de to første gjesteleiligheter. Styrets bidrar med ulønnet dugnadsinnsats på samme måte som med de to eksisterende leiligheter. Disse arbeider regnskapsførers derfor ikke. Kostnader forbudet med søknad til Plan- og bygningsetaten kommer i tillegg.

[15] Informasjon fra borettslagets advokat Dag Stadheim: I vurderingen er det uten juridisk betydning at det brukes et kjellerlokale, at vaktmester bidrag med arbeid i arbeidstiden og at styremedlemmer bidrag med vederlagsfri dugnadsarbeid.

6. mai 2025 kl. 10:53 skrev Dag Stadheim <dag@stadheim.no>:

Hei

Tusen takk for henvendelsen.

I en annen melding fra 2024 avga jeg en uttalelse vedrørende vedtakskrav for omdanning av et rom som ikke lenger ble benyttet til vaskerom til gjesteleilighet. Jeg legger fortsatt til grunn at vedtektene ikke har noen spesielle bestemmelser av betydning for vurderingen av disse spørsmål.

Den aktuelle rettsgrunnlaget for krav om samtykke fra generalforsamlingen er fortsatt borettslagsloven § 8-9 som lyder slik:
Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om
1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,
2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,
3. sal eller kjøp av fast eigedom,
4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,
5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,
6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

Bestemmelsen er for alle praktisks formål videreført med likelydende ordlyd i § 8-3 2.ledd.

Det bestemmelsene i nr. 1 og nr. 6 som i tilfelle krever samtykke fra generalforsamlingen. Med bakgrunn i vanlige rettsprinsipper legger jeg fortsatt til grunn at den spesielle bestemmelsen i nr. 6 går foran den generelle bestemmelsen i nr. 1 (lex specialis-prinsippet).

Det fremgår uttrykkelig av forarbeidene til borettslagsloven at drift av gjesterom er et bomiljøtiltak som omfattes av nr.6. Dette er et av de tiltakene som er spesielt nevnt.
I NOU 1974: 6 s. 37 og NOU 2002: 17 s. 68 er det opplyst at bestemmelsen omfatter både opprettelse og drift av rene bomiljøtiltak. Det heter uttrykkelig at «Utvalet meiner at burettslaget framleis bør kunne setje i verk fellestiltak av det slaget som her er nemnt.». Jeg forutsetter at kostnadsbegrensningen i bestemmelsen i nr. 6 ikke oppnås selv om kostnaden til ombygging medregnes.

I den tidligere uttalelsen konkluderte jeg med at tiltaket ikke krevde samtykke fra generalforsamlingen fordi vilkårene i borettslagsloven § 8-9 nr. 6 ikke var oppfylt. Bakgrunnen for det er at styret kan ta avgjørelser som generalforsamlingen kan treffe med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Selv om styret kan ta avgjørelsen kan styret overlate til generalforsamlingen å ta avgjørelsen. Det kan være hensiktsmessig fordi dersom vedtaket får to tredjedels flertall av de avgitte stemmene vil det ikke blir noe spørsmål om vedtakskompetansen.

I det tidligere tilfelle var det areal som ikke lenger ble disponert som skulle omgjøres til en gjesteleilighet. I dette tilfelle dreier det seg om en omdisponering av et areal som blir benyttet til borettslagets boligformål; sykkelbod. Det blir opplyst at annet areal kan om disponeres slik at areal til sykkelbod opprettholdes. Virkningen av slik omdisponering skal være at noen beboere får en noe annen adkomst til sine boliger. Med denne bakgrunnen kan jeg ikke se at omdisponering av bruksareal i seg selv skal kreve vedtak på generalforsamlingen med kvalifisert flertall.

I NOU 2002:17 s. 69 er dette fulgt opp med en uttalelse om at "regelen om at det trengst samtykke frå generalforsamlinga med kvalifisert fleirtal for kostnadskrevjande tiltak" først skal gjelde når kostnadene overstiger grensene i bestemmelsen i nr. 6. På samme sted i borettslagslovens forarbeider gis det uttrykk for at den eneste begrensningen i iverksettelsen av slike tiltak er knyttet til at mindretallsvernet blir brutt. Det er ikke tilfelle ut fra opplysningene i denne saken.

På denne bakgrunn er min konklusjon at heller ikke opprettelse av denne nye gjesteleiligheten krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

Med vennlig hilsen
Dag Stadheim
Advokat MNA
Advokatfirmaet Stadheim
Åsenveien 10 B, 1443 Drøbak
Tel.: +47 97 17 84 05
dag@stadheim.no

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Det bygges ny gjesteleilighet i Maridalsveien 229 slik det er beskrevet i forslaget med et budsjett på kr. 750 000. Kostnadene tas fra oppsparte midler.

FORSLAG B TØRRKJØLER; TILTAK FOR Å SPARE ENERGIKOSTNADER

Forslagstiller: Styret



Forslagsstillers saksgrunnlag[16]:

Da generalforsamlingen vedtok utbyggingen av varmecentralen med bergvarme på ekstraordinær generalforsamling desember 2018, ble det også forberedt for montering av tørrkjølere. Dvs. alt er klargjort for montering av tørrkjølere med aller rør, ventiler, styring mm. Tørrkjølere ble prosjektert som et fast II tiltak med den hensikt å føre energi ned i energibrønnene. Dette var med bakgrunn i lave strømpriser i 2018, og fase II ble utsatt med tanke på at strømprisene forventes å øke de kommende årene.

Med de nå vedvarende høyere strømpriser, er det blitt aktuelt å fullføre prosjektet med fase II og montering av tørrkjøler. Det prosjekteres med en plassering på taket over fyrhuset (7x2,4 x1,1m, 30 desibel på 10m avstand) og inkludere en shuntventil, som gjør at sirkulasjonspumpe som pumper væsken innom tørrkjøler, også kan benyttes til å øke hastigheten i væsken i brønnparken når tørrkjøler ikke er aktiv. Dette er positivt for virkningsgrad på varmepumpene.

Fase II utbyggingen koster 1,45 mill, og investeringen forventes innspart med lavere energikostnader i løpet av ca. 8-10 år. Kostnadene dekkes av oppsparte midler.

Fordeler med tørrkjøler vil være:

- Bedre virkningsgrad på varmepumper, mest i tidsrommet mai-september. Anslått ekstra besparelse ca. 40.000 KWh i denne perioden.
- Levert energi fra tørrkjøler som ikke benyttes direkte til varmepumper vil pumpes ned i energibrønner og øke temperaturen på disse noe. Erfaringstall tilsier at 60-70 % av energien som dumpes ned blir lagret der. Dette vil igjen medføre noe økt temperatur på brønnparken og bedre besparelse også resten av året. Eksakt hvor mye er litt vanskelig å si, men anslags vis 150.000 KWh.
- Brønnparken avlastes og tørrkjøler vil dekke ca. $^1/_3$ av årlig energi som hentes fra energibrønner, dette medfører at energibrønner vil beholde en høyere temperatur ettersom årene går enn om man kjører videre uten.
- Samlet besparelse på 40.000 + 150.000 KWh tilsvarer ca. kr. 300 000 i sparte energikostnaser (basert på en strømpris på kr. 1) og med årslige vedlikeholdskostander på ca. kr. 10 000.

Forslagsstillers forslag til vedtak (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Bergvarmeanlegget utvides med fase II og montering av tørrkjølere, og det finansieres av oppsparte midler. Budsjett kr. 1,45 mill.

[16] Se ytterligere informasjon om i eget avsnitt i styrets årsberetning side 47-51, som inneholder «Driftsrapport for bergvarmeanlegget 2024» og «Regnskapsførte energikostnader 2020-2024».

Forslag C ENDRING AV VEDTEKTENE; ANDELSEIERS ANSVAR FOR BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER I EGEN LEILIGHET

Forslagstiller: Styret

Forslagsstillers saksgrunnlag:

Når andelseiere gjør bygningsmessige endringer i egen leilighet, skal det ikke være til ulempe for andre andelseiere, og det skal heller ikke medføre kostnader for fellesskapet hvis det oppstår bygningsmessige skader på grunn av dårlig eller ulovlig utførte arbeider. Slik det er i dag, er det fellesskapet som er erstatningspliktig, og samtidig er det svært van-skelig for borettslaget å kontrollere hvordan andelseierne utføre slik bygningsmessig arbeider – og om det brukes fagutdannede håndverker til arbeider som krever autorisasjon, slik som el-installasjoner, rørleggerarbeider og arbeider som krever ingeniørutdanning for å hundre farlige endringer på den bærende konstruksjon.

I dag bruker styret mye tid på å hindre at det utføres arbeider som medføre:

- *fare for alvorlige svekkelser av bygningskonstruksjonen*
- *fare for at det oppstår brann på ulovlig el-installasjoner*
- *fare for at det oppstår vannskader*
- *fare for at det oppstår kostbare skader som felleskaper må betale, og som kan føre til økt husleie og bygningsmessig forringelser*

Tiltakene er at blant annet at det er innført søknadsplikt til å flytte kjøkken ut stuen – men borettslaget bruker også insentiv ordninger for baderomsrenovering med økonomisk støtte forutsatt en rekke strenge betingelser er oppfylt. Når støtteordningen opphører 1. juni 2028, vil borettslaget mistet insentiver som har til hensikt å oppmuntre til at alle arbeider uføres lovlig.

De senere årene har det dessverre vært flere triste hendelser med ulovlig utførte arbeider som har påført borettslaget kostnader – men også påført kostnader og ulemper for berørte andelseiere. Slike hendinger berører i mange tilfeller naboer som får følgeskader, og hvor det er tale om varige verdiforringelse av leiligheter. Ofte kan det være vanskeligheter med videresalg av slike leiligheter fordi nye eiere overtar ansvaret for ulovlig utførte arbeider.

Det har også vært tilfeller der kjøpere har ønsket å heve kjøp fordi selger ikke opplyser om ulovlige utførte arbeider.

Dessverre er det slik i et borettslag (om ikke annet fremgår av vedtektene), at det er et *kollektivt* ansvar, mens det i et sameie *ikke* er et kollektivt ansvar. Borettslagets advokat (Dag Stadheim) har derfor anbefalt ett av to alternativer:

i. at det enten ikke tillates å gjøre bygningsmessige endringer i egne leiligheter
ii. eller at det tas enn en bestemmelse i vedtektene som entydig plasserer ansvaret på andelseieren, og som regulere hvordan bygningsmessige endringer skal skje.

Styret anbefaler det siste alternativet, ved at det gjøres endringer i vedtektene.

Advokat Dag Stadheim[17] har redegjort for et endringsforslag av vedtektenes punkt 4-3, 2. ledd under:

I vedtektene punkt 4-3, 2.ledd er det tatt inn en bestemmelse som regulerer andelseierens adgang til bygningsmessige arbeider. Den er begrenset til at tiltak skal være i samsvar med offentligrettslige krav.

Vedtektene bør inneholde mer utfyllende saksbehandlingsregler for andelseiere som vil foreta endringer av en bruksenhet og fellesareal. Ved slike regler kan borettslaget ivareta fellesskapets interesser ved å sikre at alle saker blir behandlet på en forsvarlig måte, og ved å forebygge mot feil og skader som ikke nødvendigvis er i strid med offentlige forskrifter.

Bestemmelsen skal for eksempel stadfeste at hyttepumpe ikke kan etableres, slissing av betonggulv ikke kan gjennomføres uten samtykke fra styret, krav om erklæring fra statiker om vegger fjernes. Det innebærer også krav om forhåndssamtykke fra plan- og bygningsetaten i Oslo kommune der det er nødvendig. Bestemmelsen får også anvendelse ved ønske om endringer av belegg på terrasser, balkonger og oppsett av installasjoner slik som varmepumpe.

På denne bakgrunn fremmer styret følgende forslag til at punkt 4-3 2.ledd erstattes med følgende tekst:

Endring av bruksenhetens planløsning, herunder bruksendring av rom i leiligheter, krever samtykke fra styret. Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesareal, herunder vegger, gulv, fellesinstallasjoner, som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke. Tiltak som utføres uten samtykke fra styret, kan kreves tilbakeført.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, herunder

- dens utstyr og innredning,
- forandringer som påvirker byggets eksteriør eller
- interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser og radio- eller TV-antenne.

Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet, skal være godkjent av fagkyndig bygningsteknisk personell før søknad om godkjenning fremmes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret.

Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for eierens regning og risiko.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag.

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Forslaget krever $^2/_3$ flertall)

Forslaget til vedtektsendring av punkt 4-3, 2. ledd endres slik det fremgår av tekstboksen.

[17] Forslaget har tidligere vært fremlagt på generalforsamlingen 2024, men ble ikke vedtatt da.
Dette er en komplisert sak mhp. ansvarsforhold som både har juridiske og potensielt store økonomiske konsekvenser. Det er derfor av stor betydning for borettslaget at forslaget blir vedtatt. Borettslagets advokat, Dag Stadheim er av samme grunn invitert til generalforsamlingen for å redegjøre for forslaget og for å besvare spørsmål.

FORSLAG D NYE INNGANGSDØRER OG NYTT CALLING-ANLEGG

Forslagstiller: Generalforsamlingen 2024

Forslagsstillers saksgrunnlag:

Det vises til fotnote[18]. Styret har i tillegg til forslag med nye dører og nytt calling-anlegg utarbeidet et forslag, der eksisterende dører rehabiliteres. Det betyr at det er to alternativer på prosjekter med nye/rehabiliterte dører og ett med nytt calling-anlegg.

ALTERNATIV 1 – Nytt callling-anlegg

Styret har sendt ut anbud, og har fått inn to aktuelle tilbud. Styret har valgt et tilbud fra DVS Entreprenør AS med et calling-anlegg fra produsenten Data-call. De har også gitt tilbud på nye dører.

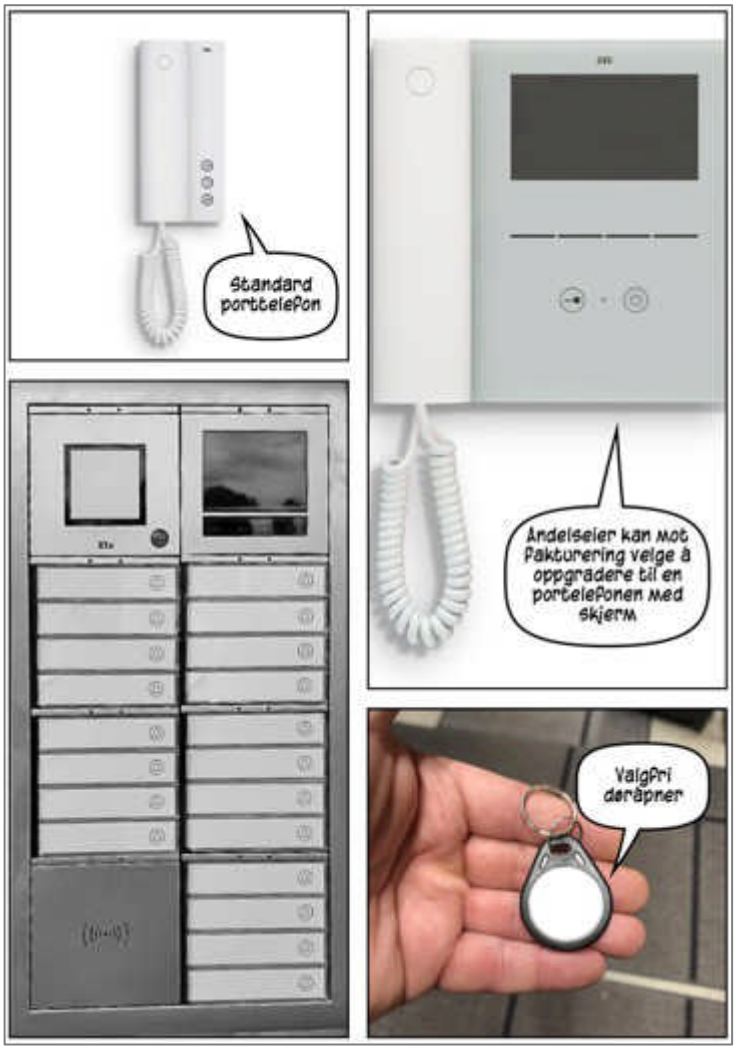
Det kan velges mellom to løsninger, hvor den ene er uten kamera og den andre er med kamera:

a) Enkle dørtelefon uten kamera, og mulighet for at hver andelseier kjøper en nøkkelbrikke til kr. 190 per stk.

Pris: 725 000

b) Dørtelefon hvor hver enkelt andelseier kan kjøpe dørtelefon med skjerm for kr. 4 375 og nøkkelbrikke til kr. 190 per stk.

Pris: kr. 1,3 mill.



Finansiering

Vårt nåværende calling-anlegg er fra 1992. lenge – dvs. godt 30 år. Investeringen i nytt anlegg bør derfor lånefinansieres med et lån med 30 års nedbetalingstid, slik at kostnadede fordeles jevnt over alle andelseiere i denne perioden.

---

[18] Generalforsamlingen vedtok forslag fra Nampoung S. Møller, Maridalsveien 233B:

«Styrt utreder et forslag med bytte av inngangsdører og legger det frem som en generalforsamlingssak. Forslaget skal inneholde alternativer der også calling-anlegget med døråpner er et alternativ.».

Forslaget var begrunnet slik:

«Inngangsdørene er gamle og slitte. Slitasje gjør at dørene ofte ikke lukker ordentlig, og at det føles utrygt at uvedkommende lett kan komme inn i våre blokker.

Dessverre er det ofte tyverier i våre blokker – både på loft og kjeller. I tillegg bråker ofte dørene fordi dørpumper ikke lengere sitter ordentlig i gammelt treverk rundt dørene.

Nye dører bør utformes slik at snø og stein ikke påvirker lukkemekanismen.

Når det skal monteres nye inngangsdører, er det naturlig å se på om et slikt prosjekt også inkludere bytte av calling-anlegg (dørtelefon, døråpner).»

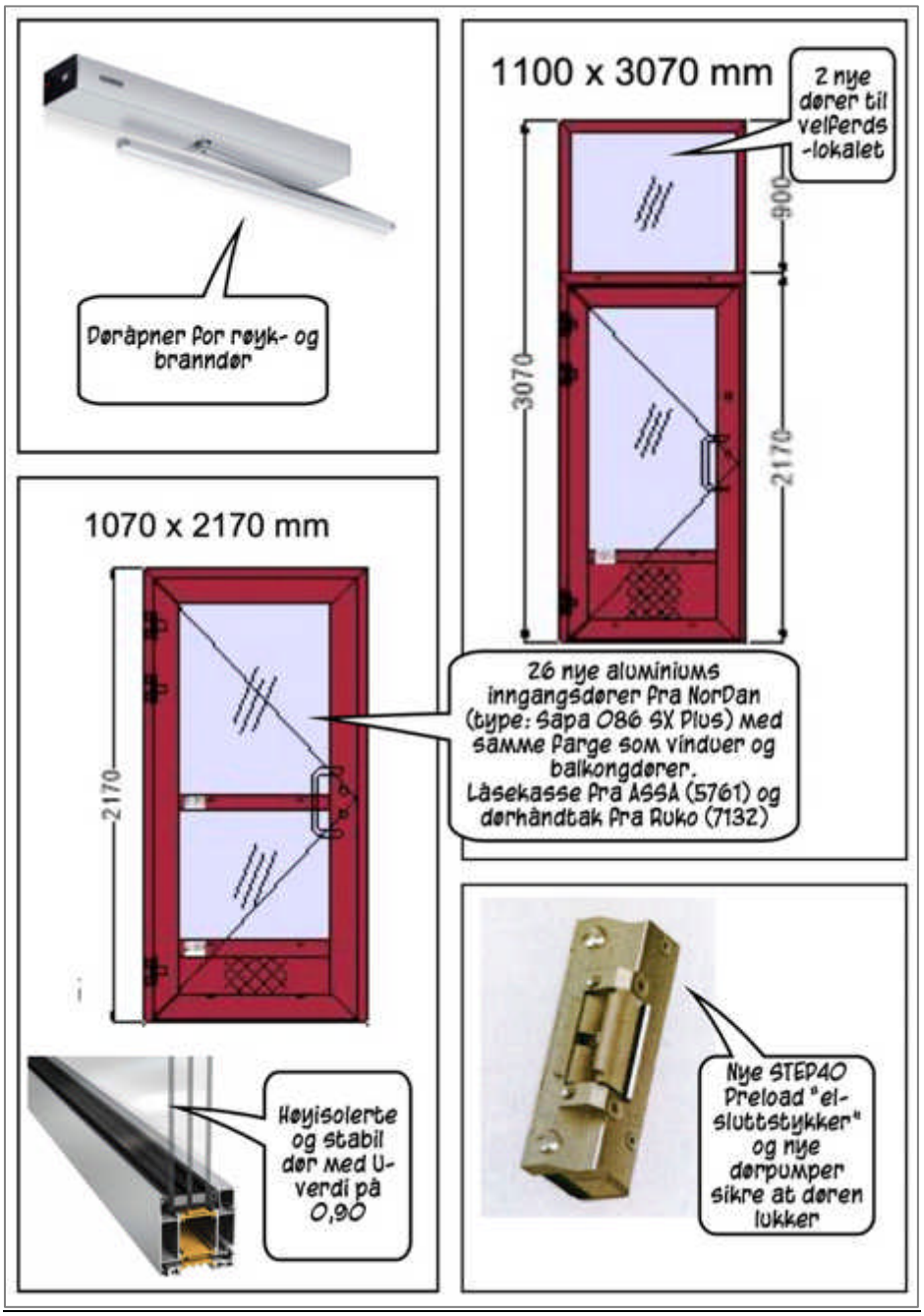
ALTERNATIV 2 – Nye dører

Styret har sendt ut forespørsel om nytt calling-anlegg på anbud, og har fått inn fire aktuelle tilbud. Styret har valgt et tilbud fra DVS Entreprenør AS med dører fra NorDan (Sapa 086 SX Plus). NorDan har også produsert borettslagets vinduer og balkongdører. Dørene kommer med nye dørpumper (Dorma TS83) og nye el-luttstykker (Step 40preload). De har høyisolerte glass med lave U-verdi på 0,9, noe som vil bidra med energibesparelser til borettslaget.

Prisen for 26 nye inngangsdører og 2 til velferdslokalet med monteringer på **kr. 1,35 mill.**

Finansiering

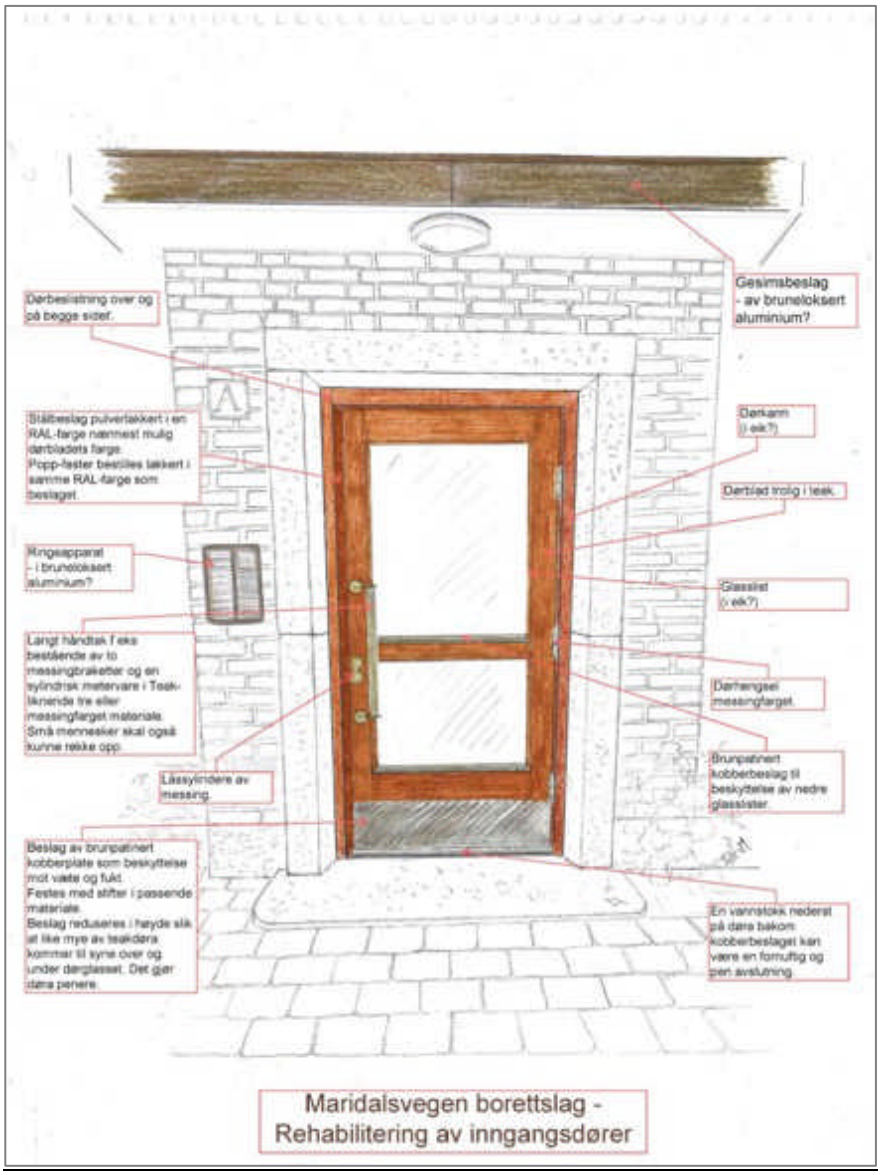
De eksisterende dører er fra 1992, og det forventes at nye dører kan vare like lenge – dvs. godt 30 år. Investeringen i dører bør derfor lånefinasieres med et lån med 30 års nedbetalingstid, slik at kostnadede fordeles jevnt over alle andelseiere i denne perioden.



ALTERNATIV 3 – Rehabilitering av eksisterende dører

I styrets vurdering ble arkitekt konsultert. Å bevare de eksisterende dørene vil være et fint grep både økonomisk og arkitektonisk. Dessuten er det et godt alternativ av miljøhensyn å heller oppgradere det vi har, fremfor å kjøpe nytt og kaste det vi har. Dørene i alternativ 2 har et moderne design som vil bryte med den vakre estetikken i borettslaget. De eksisterende dørene er solide tredører, med teak/eik/glass utførelse, men solskinn, regnskyll og manglende vedlikehold gjør at utseendet har forfalt. Dørbehandlingen vil bestå av en grundig vask, puss og beis/lakk i halvtransparent farge som får frem treets farger. De sorte, kvadratiske plasthåndtakene bør byttes til noe mer tidsriktig, og metalldetaljer bør ideelt sett ha samme farge for aller finest sluttresultat. Se illustrasjon for ytterligere detaljer.

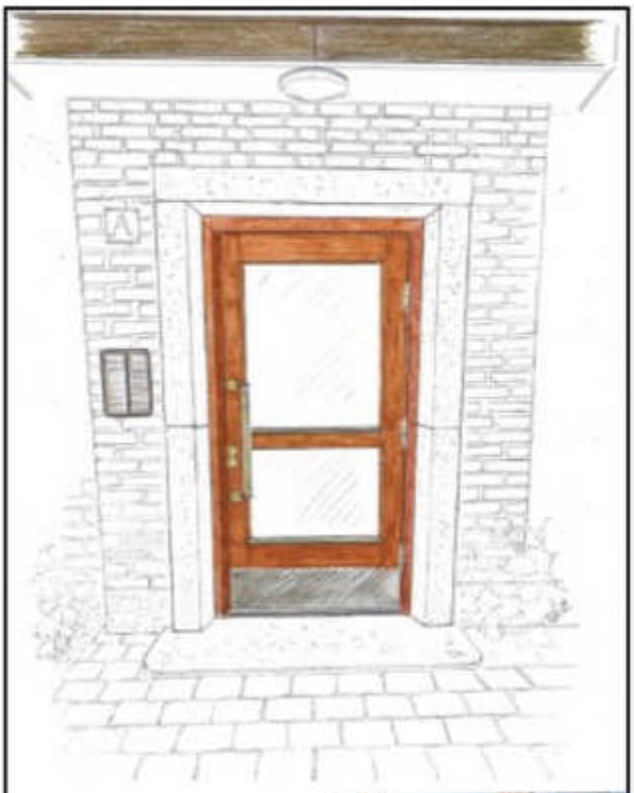
Dørpumpene som ble byttet i 2015 dras ut av posisjon når døren settes åpen i for stor vinkel, f.eks. ved inn-/utflytting. Ved rehabilitering av eksisterende dører blir det naturlig å forsterke innfestingen av dørpumpene for å hindre at dører i enkelte tilfeller ikke lukker seg skikkelig. En krok eller haspe som holder døren åpen, innenfor tålelig vinkel, vil sørge for at dørpumpene ikke dras ut av posisjon mer enn nødvendig. Styret mener Alternativ 3 er et godt valg som hensyntar gjenbruk, bevaring, arkitektonisk særpreg, trygt bomiljø og økonomi.





Tre dører i Oslo til inspirasjon





Rehabilitert dør:

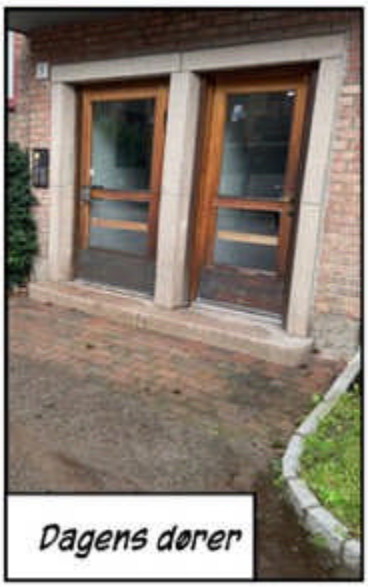
Skisse av borettslagets dør med behandling og nytt håndtak



Nye håndtak

Dagens dør





Dagens dører

Forslagsstillers forslag til vedtak (Flertallskrav: Alminnelig flertall)
De er tre forslag som ligger til votering:

- Det første forslag med nytt calling-anlegg, kan vedtas uavhengig av de to øvrige forslagene om dører. Dette forslaget stemmes det over først.
- Forslagene om dører inneholder generalforsamlingens forslag med nye dører, og det andre er et motforslag fra styret, med rehabiliteringen av de eksisterende dørene.

  Her stemmes det først over forslaget med nye dører. Dersom dette forslaget ikke vedtas, stemmes det over forslaget med å rehabilitere de eksisterende dører.

1) NYTT CALLINGANLEGG

Borettslaget gir styret fullmakt til å bytte det gamle calling-anlegget ut med et nytt calling-anlegg fra DVS Entreprenør AS med to alternativer:

a) Dørtelefon med kamera/skjermløsning **kr. 1,3 mill**
b) Dørtelefon uten kamera/skjermløsning **kr. 725 000**

Nytt celling-anlegg lånefinansieres.

Det stemmes først over forslag a), og dersom det ikke vedtas, stemmes det over forslag b).

2) NYE DØRER

Borettslaget gir styret fullmakt til å bytte de gamle inngangsdører ut med nye NorDan dører fra DVS Entreprenør AS med et budsjett på **kr. 1,35 mill.** som lånefinansieres.

3) REHABILITERING AV EKSISTERENDE DØRER

Styret iverksetter oppdrag med å restaurere eksisterende dører. OBOS Miljøfond har satt av midler på borettslagets miljøkonto, og det brukes midler fra denne kontoen til til å dekke kostnader[19]. I påvente av et konkret tilbud, har styret estimert et budsjett på **kr. 1,0 mill.**

[19] Saldo på borettslagets egen miljøfondkonto er per 31.12.2024 kr. 644 460.
OBOS har godkjent at disse midler kan brukes et prosjekt med rehabilitering av inngangsdørene.

FORSLAG E SYKKELRAMPE



Forslagstiller: Thea Namtvedt Tuv

Forslagsstillers saksgrunnlag:

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2024 med forslag om etablering av sykkelhus. Forslaget ble nedstemt, men det er fortsatt mange som har ønsker og behov for smidigere sykkelparkering. For å forbedre tilgjengeligheten på dagens sykkelopp-bevaringstilbud, foreslås etableringen av fastmontert sykkelrampe ned til kjelleren.

Prisen per rampe ferdig montert er ca. kr. 5 000 til kr. 10 000. Det er derfor et rimelig tiltak som samlet koster under kr. 70 000. På den andre siden vil det kreve litt plass i oppgangen, som kan være til ulempe i andre sammenhenger.

Styrets merknader

Styret vurdering er at dette er et rimelig tiltak som vil komme alle sykkelbrukere til nytte. Styret støtter derfor forslaget.

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Styret gis fullmakt til å bygge én sykkelrampe per bygning, og monteres i oppgangen som er nærmest sykkelrommene, med et budsjett på inntil kr. 75 000 for i alt 7 ramper.
Kostnadene dekkes av oppsparte midler.

FORSLAG F SYKKELSKUR TIL 32 SYKLER

Forslagstiller: Christian Myrvang

Forslagsstillers saksgrunnlag:

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2024 med forslag om etablering av sykkelhus. Forslaget ble nedstemt med knapp margin, mye på grunn av foreslått sjenerende plassering foran mange balkonger sentralt i borettslaget.

Spørreundersøkelse gjennomført i 2024 viser at det er behov for sykkelparkering i borettslaget, og at det også er vilje til å betale for sykkelparkeringsplasser (254 respondenter, ønske om 42 plasser).

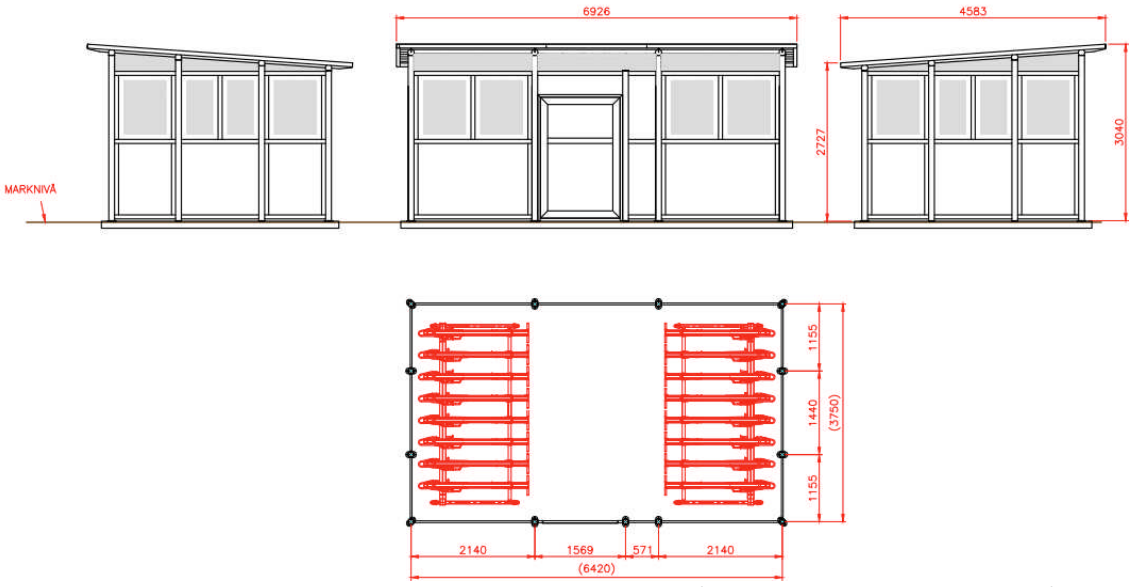
På bakgrunn av tilbakemeldinger fra ekstraordinær generalforsamling, foreslår jeg at det bygges ett sykkelhus i parkeringsområdet mot Bjølsenhjemmet. Dette vil være den minst sjenerende beliggenheten et sykkelhus kan ha.

Sykkelhuset jeg foreslår er ca 7mx4,5m, og plasseres på eksisterende bilparkering. Dette vil medføre at vi mister 3-4 bilparkerings-plasser. Parkeringsansvarlig har opplyst at det i dag er ca 20 ledige bilparkeringsplasser, først og fremst i det foreslåtte området mot Bjølsenhjemmet.

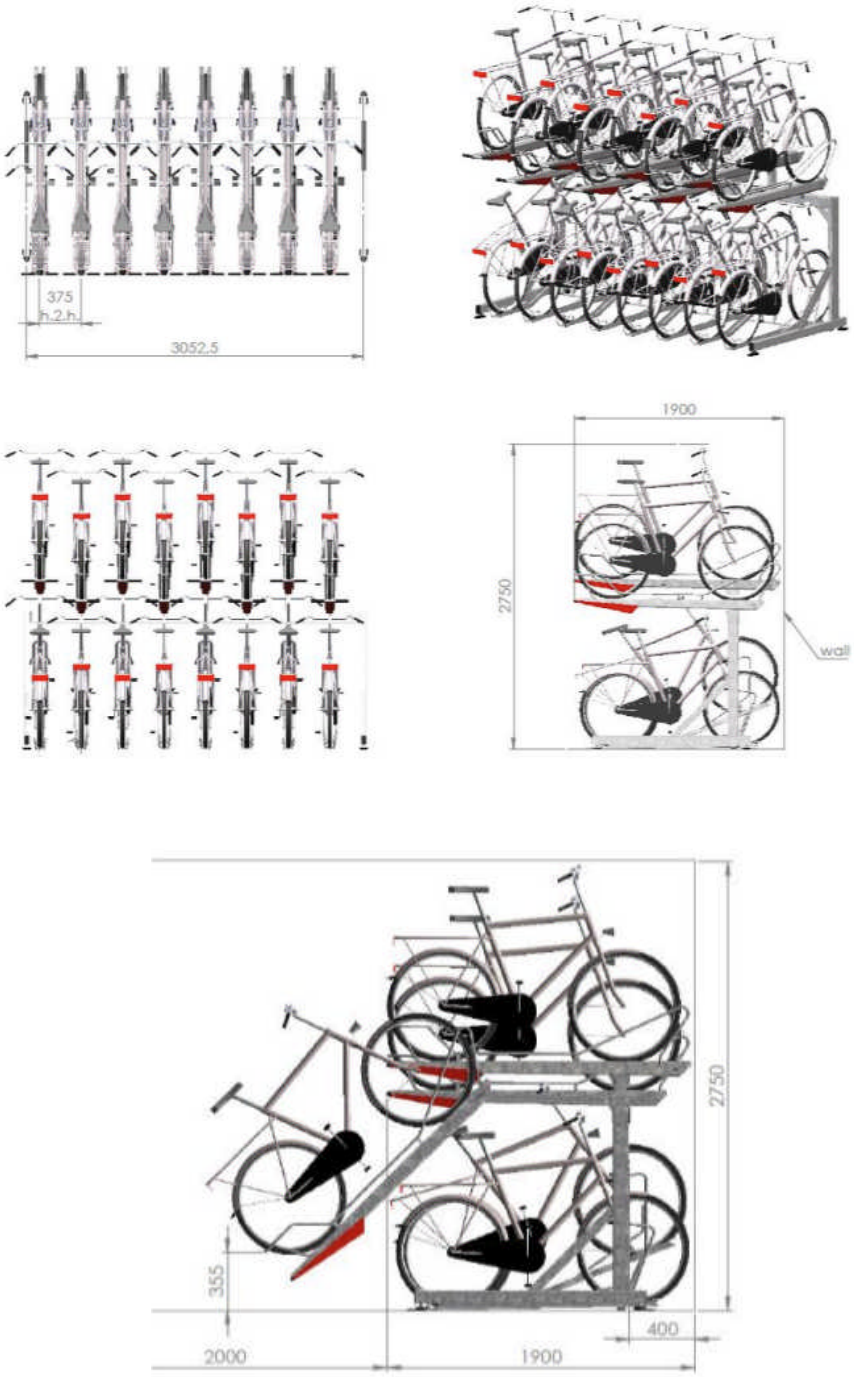


Det er estimert at brukerbetalingen vil utgjøre mellom kr 200,- og kr 250,- pr. plass. Brukerne vil i tillegg til månedspris bli belastet med de omkostninger OBOS krever for registrering (818,-), tilsvarende bilparkering.

Det er innhentet tilbud fra Weland på tellus 37 med 32 sykkelplasser i to høyder til 820 750,-.



Figur 1. Samme serie som søppelbodene. Arealeffektivt skur med Inngang på midten og sykkelstativ i to høyder på hver side.



Figur 2 - Maksimale mål på hver sykkel er ca. 190cm lang og 105cm høy. Det er 37,5 cm avstand mellom hver sykkel, tilsvarende som på sykkelstativene vi har i borettslaget i dag.

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Styret gis fullmakt til å bygge sykkelhus og ta opp lån på kr. 970 000 til finansiering av dette, men betinges av at det først registreres 24 leietakere (åpen for forslag).
Lånet skal betjenes med brukerfinansiering.

FORSLAG G ENDRING AV HUSORDENSREGLENE; RETNINGSLINJER FOR VALKOMITEENS SAMMENSETNING OG ARBEID §14

Forslagstiller: Styret

Forslagsstillers saksgrunnlag:

For å sikre progresjon i komiteens arbeid, bør generalforsamlingen sikre at det er en leder som kan ta ansvar de oppgaver som er pålagt. Det foreslås derfor at punkt 3 får endret ordlyd.

Nåværende ordlyd:
"Valgkomiteen skal velge en leder som sikre progresjon i komiteens arbeid"

Endringsforslag:
"Generalforsamlingen skal velge en leder som sikre progresjon i komiteens arbeid"

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Retningslinjer for valgkomiteens sammensetning og arbeid § 14 pkt. 3 endres til
"Generalforsamlingen skal velge en leder som sikre progresjon i komiteens arbeid"

FORSLAG H ENDRING AV HUSORDENSREGLENE; FORBUD MOT TOMGANGSKJØRING PÅ BORETTSLAGETS PARKEINGSPLASSER

Forslagstiller: Bjørk Schønborg

Forslagsstillers saksgrunnlag:

For å redusere unødvendig utslipp, støy og lukt samt ivareta et bedre bomiljø, for beboerne, foreslår jeg at borettslaget innfører et forbud mot tomgangskjøring for alle diesel- og bensindrevne kjøretøy, inkludert biler, traktorer og øvrige motorkjøretøy, på borettslagets parkeringsplasser.

Begrunnelse

- *Miljøhensyn*: Tomgangskjøring bidrar til unødvendig utslipp av CO_2 og andre forurensende stoffer.
- *Helse og trivsel:* Eksos fra kjøretøy kan være sjenerende og helseskadelig, spesilet for barn, eldre og personer med luftveislidelser.
- *Støyreduksjon:* Tomgangskjøring kan være forstyrrende for beboerne.
- *Energibesparelse:* Unødvendig drivstoffbruk er både økonomisk og miljømessig ugunstig.

Dersom forslaget vedtas, foreslås det at borettslaget kan sette opp skilt med informasjon om forbudet, og/eller kommuniserer dette til beboerne gjennom interne kanaler.

Jeg håper generalforsamlingen støtter dette forslaget for et mer miljøvennlig og trivelig borettslag.

Styrets merknader

Styret viser til at «tomgangskjøring» er presisert i trafikkreglenes §16[20]. **Man skal ikke kjøre unødig og forstyrrende og kjøretøyet skal ikke stå på tomgang som gir unødig støy og utslipp av eksos.** Reglene for tomgangskjøring kan også omfattes av vegtrafikklovens § 3, som pålegger alle å ferdes hensynsfullt. Brudd bøtelegges av politiet – ikke av styret.

Styret har ingen sanksjonsmuligheter utover det som fremgår av Trafikkreglene. Det er derfor ingen grunn til å ta inn «tomgangskjøring» i borettslagets husordensregler.

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Det innføres et forbud mot at kjøretøy med forbrenningsmotor står på tomgang på borettslagets parkeringsplasser, med eller uten fører i. Dette gjelder for både beboere, arbeidere og besøkende. Unntak kan gjøres i særskilte tilfeller, som utrykningskjøretøy ect.

[20] https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1986-03-21-747

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomitéen bestående av Thea Bratland Hansen (leder), Eva Nygaard og Kjell Erik Onsrud har kommet med sin innstilling til valg av tillitsvalgte:

A) 2 styremedlemmer for 2 år
- Cato Fredrik Hambro Maridalsveien 235 B
- Magnus Kristiansen, Maridalsveien 235 D

B) Valg av 3-5 varamedlemmer for 1 år *
- Kjell Erik Onsrud, Maridalsveien 229 C
- Stein Andersen, Maridalsveien 229 C

C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS's generalforsamling for 1 år ǂ

D) Valg av valgkomité for 1 år*
- Eva Nygaard, Maridalsveien 225 B
- Kjell Erik Onsrud, Maridalsveien 229 C

*Valgkomiteen oppfordrer samtidig flere andelseiere til å melde seg som varamedlemmer og til valgkomiteen.

Thea Bratland Hansen (leder) på vegne av valgkomitéen 22. april 2025

ǂ Valgkomiteen har ikke foreslått noen kandidater.

Vanligvis er det uheldig at noen har to verv samtidig, men når det gjelder delegert til OBOS's generalforsamling er det en fordel at det er noen fra styret.

Styret foreslår nåværende nestleder Cato Fredrik Hambro og styremedlem Simen Hosar som vara.

Retningslinjer for valgkomitéens sammensetning og arbeid (Husordensreglene § 14)

1) Valgkomitéens mandat er å foreslå kandidater til tillitsverv i borettslaget som velges på generalforsamlingen.
2) Valgkomitéens sammensetning bør, etnisk, kjønns-, interesse- og aldersmessig gjenspeiler sammensetningen i borettslaget. For å sikre jevn rekruttering til styreverv, bør valgkomitéen dessuten ha en representant fra hver blokk.
3) Valgkomitéen skal velge en leder som sikre progresjonen i komitéens arbeid.
4) Valgkomiteen bør tilstrebe å foreslå kandidater til tillitsverv som i størst mulig grad gjenspeiler borettslagets etnisk, kjønns-, interesse- og aldersmessig sammensetning.
5) For å sikre rekruttering skal det arrangeres minst ett åpent informasjonsmøte, hvor det gis informasjon om styrets arbeid og plikter. Det holdes minst ett møte innen utgangen av april.
6) (Valgkomitéen må legge fram sin innstilling i den form den måtte foreligge innen fristen for å trykke årsberetning /innkallelsen til den ordinære generalforsamling – tidsnok til at den kommer med i årsberetningen. Dersom det etter innstillingsfristen mangler kandidater, plikter valgkomitéen å informere andelseierne om at det fortsatt mangler kandidater styreverv – herunder hvilke verv.
7) Alle kandidater som innstilles må skriftlig bekrefte at de stiller til valg og bør dessuten stille på generalforsamlingen.
8) Valgkomitéen skal sikre at det innhentes korrekte opplysninger om kandidatenes fulle navn, e-post og mobil-/telefonnummer til OBOS.
9) Borettslaget dekker mot billag kostnader til å arrangere informasjonsmøter og trykke opp informasjonsmateriale.



Terassen mellom Maridalsveien 237 og 229 – 26. april 2025

APPENDIKS A STYRETS ÅRSBERETNING



Gressplenen med flaggstangen mellom Maridalsveien 231, 235 og 237 – 26. april 2025

Kap. A1 STYRET

Årsberetning

Selv om det i henhold til ny lov om borettslagsloven ikke lengere er et krav, legger styret frem styrets årsberetning for perioden 2024-2025. Dette er også i samsvar med borettslagets vedtekter (§ 9-4).

Årsberetning er et supplement til «*Årsrapporten*» med regnskapet for 2024, som inngår i innkallingen til generalforsamlingen 2025.

Sammensetning

Styret har i styreperioden 2023-2024 bestått av styreleder Michael Terje Nørregaard Møller (2000-2026), nestleder Cato Fredrik Hambro (2024-2025), samt styremedlemmene Eli Åstedotter Dimmen (2024-2025), Simen Hosar (2024-2026) og Hilde Kullerud[21] (2024-2026).

Styret har en alders-, utdannings- og interessemessig sammensetning som på mange måter gjenspeiler borettslagets andelseiere.

Bortsett fra styreleder, er alle øvrige styremedlemmer nye tillitsvalgte fra 2024. Dette har medført at det har gått med mye tid til kompetanseoverføring for å sikre at nye

[21] Sven Ove Beck-Larsen trådte ut av styret, og ekstraordinær generalforsamling 2. september 2024 valgte i stedet Hilde Kullerud for den gjenværende periode frem til ordinær generalforsamling 2026.

styremedlemmer har kunne tilegne seg innsikt i borettslagets nokså krevende drift og mange funksjoner – samtidig med at styret har måtte arbeide med de utfordrende arbeidsoppgaver som påhviler vårt borettslag.

Det er et komplisert stort borettslag med krevende infrastruktur og omfattende løpende vedlikeholdsbehov som krever strategisk planlegging, mange andelseiere, mange ansatte og et stort driftsbudsjett – men også et borettslag der det er store forventninger om at borettslagets fortsatt skal utvikle seg slik det har gjort i mange år for å forbedre bokvaliteten og tilpasse borettslaget et samfunn i stadig transformasjon.

Ideelt sett, bør generalforsamlingen tilstrebe seg på at det er overlappende kontinuitet med styremedlemmer med lang erfaring fra borettslagets drift og med kjennskap til borettslagets mange ansatte, samtidig med at det også velges inn nye styremedlemmer uten er erfaring.

I siste styreperiode har det vært flere uønskede hendinger knyttet til at styret har hatt mange nye styremedlemmer. Det er ikke til å unngå, men svært uheldig.

Samtidig er det viktig å minne om at generalforsamlingen har et eget ansvar for å sikre god kontinuitet og sikre at styret som kollegium har tilstrekkelig kjennskap til borettslagets historikk, bygningsmasse, vedlikeholdsbehov, demografi, byggeprosjekter, infrastruktur – men også kjennskap til for eksempel tidligere styrevedtak og samarbeidspartnere utenfor borettslaget. Dette ansvar er særlig viktig å minne om fordi borettslaget nå gjennomgår et generasjonsskifte blant ansatte som har mange års erfaring. Det vil være veldig uheldig om kompetanse ikke overføres løpende blant ansatte og i styret – noe som i verste kunne påføre borettslaget store kostnader og verdi forringelse.

Styremøter og annen aktivitet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt ordinære styremøter typisk hver 4. uke. Mellom styremøtene har styret kommunisert via e-post om pågående saker, slik at mye av saksbehandlingen i stadig større grad har skjedd elektronisk for å sikre raskere saksbehandling i saker der det har vært nødvendig.

I tillegg til oppfølgingen av de daglige driftsfunksjonene, de enkelte driftsoppgavene og styremøter, har det blant annet vært et betydelig antall prosjektmøter – herunder også faste ukentlige driftsmøter med vaktmester og øvrig driftspersonale.

Mellom de vanlige styremøtene har det vært mange møter med entreprenører, arkitekter, branntekniske konsulenter, byggetekniske statikere, geoteknikere, plan- og bygningsetaten og ekstern prosjektleder.

På tross av en generell stor arbeidsbyrd, har styret hatt en målbevisst og resultatorientert arbeidsform, som styret håper andelseierne opplever står i forhold til de store investeringene borettslaget har gjort i forbindelse med påkrevde rehabiliteringstiltak, og som samlet sett har økt andelseiernes eiendomsverdier.

Styreleder og vaktmester disponerer i tillegg en tjenestetelefon som fungerer som vakttelefon for andelseierne.

Styret har unntaksvis trådt inn som lønnet vikar når det ikke har vært mulig å finne vikar ved sykdom eller annet fravær, og i situasjoner hvor det har vært vanskelig eller umulig å leie inn eksterne tjenester (for eksempel i romjulen/fellesferie pga. sykdom).

Det arbeides på å gjøre borettslaget mindre sårbar ved å ansette faste vikarer – for eksempel vikarer til trappevask og ved å leie inn eksterne vaktmestertjenester.

Kap. A2 BORETTSLAGETS ANSATTE

Det er i alt 8 ansatte. En vaktmester, en vaktmester og seks renholdere. Det er estimert at de ansatte samlet sett utgjør 2,5-3 årsverk.

Vaktmester

John Schmidt er fulltidsansatt som vaktmester og har tjenestebolig i borettslaget.

Renholdere

Nampoung Simmakhun Møller (koordinator), Grazyna Baczkowska, Paneesara Junwong, Varisara Tasombut, Tueanchai Chaiwansud og Jinzhao Zhang.



Maridalsveien 237 – 26. april 2025

Kap. A3 STYRETS VISJONER FOR BORETTSLAGET – EN STRATEGISK LANGTIDSPLAN

For å sikre en langsiktig strategi for hvordan borettslaget skal driftes, vedlikeholdes og utvikle seg har styret utarbeidet visjoner for borettslaget. Dette har blant annet medført at styret gjennom de siste årene arbeidet ambisiøst med å utvikle, tilpasse og forbedre borettslaget. Dette ut fra en bevisst, strategisk og langsiktig målsetning om å arbeide aktivt for å drive borettslaget så effektivt og økonomisk forsvarlig som mulig, slik at det sikrer en forutsigbar og forsvarlig lav husleieutvikling koblet mot en stadig bedre bo

komfort for de fleste andelseiere – inkludert en systematisk oppgradering av bygningsmassene og en kvalitetsoppbygging av alle uteområder. Denne strategien skal både ivareta og sikre en videreutvikling av de store verdiene som forvaltes av styret på vegne av andelseierne.

En løpende videreutviklingen av borettslaget skal ta sikte på å gjøre borettslaget til et mer attraktivt sted å bo for alle, ved å nyttiggjøre seg av bygningenes egenart og formspråk, og det særpreg som er spesielt for nettopp vårt borettslag – karakterisert av en svært ettertraktet beliggenhet sentralt i Oslo ved Nydalen med kort vei til Oslos tredje største trafikknutepunkt på Storo, store flotte opparbeidede parkanlegg og friområder umiddelbart opp til Akerselven og naturskjønne Maridalen – samt en ærverdig førkrigs funkis bygningsarkitektur fra 1937 signert den kjente Oslo-arkitekten Einar Engelstad.

Seneste års nokså omfattende oppgraderinger av bygningsmassene, tekniske anlegg og uteområder med blant annet nytt bergvarmeanlegg (2019), 351 nye balkonger (2013-2015), nye fjernvarmerør mellom fra fyrhus til blokk 229 og 231 (2017) og oppføring av ny utvidet vaktmestergarasje (2018), ny støttemur bak 233A (2015) og flislegging av trappeoppganger (2022-2023), har satt et tydelig visuelt preg på borettslaget. Et preg som viser at borettslaget har klart å omsette ambisjoner til vellykkede gjennomførte prosjekter til glede for alle. Prosjekter som både øker bruksverdi og komfort samtidig med det har vært fokus på kostnadsreduksjon og miljøvennlig grønn drift.

Supplert med mindre prosjekter som bygging av ny utendørs svartmalt smijerns trapp (2014) mellom 233 og 235, nye nedløpsrør (2015), nye adresse-/nummerskilter i svart rustikk utforming med hvite tall (2024), ny utendørsbelysning (2016-2020) i matchende svart smijerns tapp (2015) og smijerns rekkverk (2016; mellom 225D og vaktmestergarasjen, 2023; bak 235D mot Badebakken), som kontrast til bygningenes patinerte rød murstein, løfter borettslaget estetisk som en unik «grønn perle» mitt i vårt store, åpne parkanlegg opp til en ellers svært tettbebygget ny bydel i Nydalen typisk preget av mange moderne 8-10 etasjers bygninger uten tilsvarende store flott åpne grøntområder som våre.

Borettslagets særegne kvaliteter har gjort det stadig mer ettertraktet å bo i Maridalsveien borettslag for de som vil kombinere en sentral sentrumsnær beliggenhet med grønne omgivelser med god plass for både barn og voksne. Et stort utvalg av ulike utendørs fasiliteter med blant annet mange uteterrasser, grillplasser, lekeplass, bordtennisbord, store gressplener og parkmessig variert beplantning med en lang rekke ulike frukttrær og bær- og nøttebusker gir borettslaget kvaliteter som ingen andre sameier eller borettslag i Nydalen kan måle seg mot. Det er lagt særlig vekt på å fremheve borettslaget med funksjonell intim og stemningsfull belysning med bruk av lamper som i form, farge, materiale og stil fremhever bygningene detaljer og parkanleggets variasjon.

Styrets strategi er preget av kvalitetsbevisste og kostnadsbevisste ambisiøse mål som krever et stort engasjement og arbeidsinnsats fra så vel ansatte som styret. De krevende arbeidsoppgavene som påligger styret i et av de største OBOS-tilknyttede borettslag, medfører at styret ikke bare må arbeide passivt med beslutningsprosesser, men også arbeider aktivt for å gjennomføre og implementere dem – helt i tråd med det som nettopp kjennetegner arbeidsformen i et typisk resultatorientert borettslags styre.

Fundamentet for styrets strategiske visjoner er for øvrig de beslutninger som beboerdemokratiet gjennom generalforsamlingsvedtak gir styret mandat til å gjennomføre.

Styret er stolte av å kunne ta del i den store transformasjon borettslaget har vært igjennom siden bygningene stod ferdig rett etter anden verdenskrig.

Styrets visjoner kan oppsummeres slik:
«Borettslaget skal fremstå litt bedre fra år til år,
slik at det er et levende og bra sted å bo for alle!»



Maridalsveien 235 – 26. april 2025

Kap. A4 EN KORT OPPSUMERING AV SISTE STYREÅR

Den siste styreperiode har på mange måter vært preget av det pågående Statnett Tåsen-Ulven tunnel prosjektet som berørte borettslaget i perioden januar til mai 2025, men også arbeider med å utarbeide et forslag om bygging av sykkelskur i henhold til vedtak på generalforsamlingen 2024, hvor styret ble pålagt å kalle inn til en ekstraordnær generalforsamlingen høsten 2024. Forslaget ble ikke vedtatt, men forarbeidene har krevd resurser fra styret. Et annet forslag som også ble vedtatt på generalforsamlingen 2024[22] vedr. trimming av trær, har også tatt resurser. Forslaget ble mer gjennomgripende, enn det som kom frem på generalforsamlingen, med felling av trær og kraftig beskjæring av thuja-/ barlindbusker, og har derfor også krevd resurser fra styret. Se mer i kap. A5 (Arbeid med grøntområdene).

[22] Sak; Ønske om reduksjon av trekroner sørvest for Maridalsveien 229 og 233. Vedtak: I samråd med borettslagets fast ansatte gartner, og evt. en arborist, bygningssakkyndig og sakkyndig på statikk (jordras), tas det en gjennomgang av trær, hvor det balanseres mellom hensynene;
Rassikring, vanninntrenging i blokkene, lysinnslipp, skjerming fra naboer og høytliggende blokker, hindre «skamtrimming», hensyn til verneverdige trær og generelt helhetsinntrykk med skjerming av ytterkantene mot borettslagets tomtegrenser».

Sakene med Statnett tunnelen og grøntområdene omtalte ytterligere i egne avsnitt. Den siste styreperiode har også vært preget av bytte av et styremedlem, og at styret har hatt fire styremedlemmer uten tidligere styreerfaring fra borettslag – noe som har medført mye opplæring og kompetanseoverføring. Av vedlikeholds saker, kan nevnes prosjekter som vaktmester har hatt ansvar for med rehabilitering av trappeoppgangen i Maridalsveien 227B, og bygging av nye benker og border. Styret har også ryddet sykkelkjellerne (tatt bort ubrukte, gamle og henstilte sykler) og i kjellerkorridorer (kastet hensatte gjenstander). Det har også vært utført arbeider i fyrhuset med henblikk på høyere driftsstabilitet og bedre energiutnyttelse

Kap. A5 STYRESAKER – INFORMASJON OM ET UTVALG AV SAKENE

Fyrhuset – Oppgradering av sirkulasjonsvann mellom varmepumper, varmtvannstanker og fjernvarme til leilighetene

Dråpe entreprenør AS har vinteren 2024 ombygget rørføringene som går mellom varmepumpene, varmtvannstankene og fjernvarmedistribusjonen til leilighetene slik at borettslaget får bedre energiutnyttelse av bergvarmeanlegget – men også for å gi mer driftssikker varmeproduksjon. Oppgraderingen er et initiativ fra Dråpe entreprenør AS og har vært kostnadsfri for borettslaget.

Arbeider med grøntområdene

Sommeren og høsten 2024 engasjerte borettslaget Freja Burgess som parkmedarbeider for å bistå med drift og vedlikehold av grøntområdene under tilsyn av borettslagets gartner Jan Erik Karlsen[23]. Borettslaget har i tillegg innleid eksterne tjenester for å trimme trær og hekker. Thuja og barlind-hekkene mellom balkongene ble klippet senhøsten 2024 og øvrige hekker våren 2025. Ved en *in curi* ble hekkene mellom balkongene beklageligvis klippet lavere, enn det styret hadde bestemt etter faglige råd fra borettslagets gartner. Disse skulle ha gått i flukt med balkonglassene for å gi skjerming.

Tre bjerketrær mellom Maridalsveien 229 og 233 ble felt våren 2025 etter konsultasjon med to eksterne arborister. En arborst hadde ingen anbefalinger om felling, mens den andre vurderte at ett træ burde felles, og at ytterligere to trær om noen år.

Felling av trær er en følsom tematikk, som opptar mange andelseiere, og i Maridalsveien borettslag har det derfor vært praksis at trær kun felles etter vedtak på generalforsamlingen. I dette tilfellet ble imidlertid alle trærne felt våren 2025.

Bjerketrær-alléen ble plantet bak Maridalsveien 229 fordi det var store fuktproblemer som ett av flere tiltak, der det også er montert isolering av kjellertaket flere steder og nye drening rundt hele blokken i 2004. Etter faglige råd ble det valgt bjerketrær fordi disse trær har en særlig stor evne til å ta opp mye vann. I samråd med borettslagets gartner et er derfor bestilt 3 nye allergivennlige store bjerketrær som plasseres omtrent der de felt trær stod (jevnt fordelt langs blokken), dog litt nærmere Maridalsveien 229 for å gå fri fra ledningene mellom lykte-pælene.

Det er også bestilt 4 røde lønnetrær som skal plantes ut mot Badebakken for å skjerme mot Sameiet Badebakken etter de felte alle våre grantrær (se mer i kap. 8). Det er bestilt nye planter, hekkplanter og busker for å erstatte planter som ikke tålte vinteren.

[23] Jan Erik Karlsen er fast ansatt gartner i Maridalsveien siden 1. juni 2002, men pga. alder ønsker han primært å fungere som faglig rådgiver frem til ny gartner etter hvert ansettes – og i en overgangsperiode.

Hensatte sykler

Våren 2025 vil styret sette i gang en opprydding av hensatte «herreløse» sykler. Det settes opp oppslag med varsling om frist for å fjerne en plaststrips som styret setter på alle sykler. Andelseiere som ikke har fjernet denne strips innen fristen, risikere å miste sykkelen. Herreløse sykler vil etter 3 måneder gis vekk til gjenbruksformål.

Hensatte gjenstander i fellesområdene

I løpet av høsten 2025 vil alle gjenstander som er hensatt på fellesområdene bli fjernet uten ytterligere varsel. Det vil si alle gjenstander i kjellerne og på loftene kastes.

Vannlekkasje i 235

Våren 2025 oppstod det en vannlekkasje på varmtvannsrørene i kjelleren i Maridalsveien 235. Både varmt- og kaldtvannsrørene i borettslaget er fra byggeårene 1937-1944, og selv om det ble brukt rør av svært høy kvalitet med en tykkelse som er flere ganger tykker en de som brukes i dag, så forventer styret at disse rør etter hvert må skiftes. Det er fortsatt noe gjenværende brukstid igjen, og enn så lenge velger styret å bytte rørstykker det oppstår lekkasje. Siste år var det ingen lekkasjer, og i snitt har det de siste årene vært ca. en lekkasje i året fordelt på våre syv blokker. Når frekvensen på lekkasjene øker, vil alle rør måtte byttes. Det tas sikte på å bytte rørene blokk for blokk. Bytte av rør vil kreve låneopptak, og rehabilitering vil bli varslet når det er blitt aktuelt.

Nye benker



Vaktmester har de senere årene laget kombinerte bord/benker i kraftig furu heltre, som er tilpasset borettslagets behov, og det ble vinteren 2024-2025 laget ytterligere fire nye benker. Styret ønsker å kreditere John Schmidt for hans fine arbeid og engasjement.

Oslo vann- og avløpsetat

Oslo vann- og avløpsetat har mars 2025 utført adskillige prøveboringer på borettslagets eiendom med henblikk på oppgradering av vann og avløpsrør. Dessverre har etaten ikke vært i kontakt med styret og det er gjort arbeider uten samtykk. Anleggstrafikk i forbindelse med borearbeider har flere steder ødelagt asfalt, kantstein og grøntområder. Blant annet bak Maridalsveien 233 ved gangveien mot trappen – et grøntområde som Statnett nettopp hadde istandsatt etter nedgravning av en infiltreringsbrønn i forbindelse med tunnel-prosjektet. Styret arbeider fortsatt med å ansvarliggjøring Oslo vann- og avløpsetat slik at de tilbakefører det de har ødelagt.



Lekeplassen mellom Maridalsveien 231, 235 og 237 – 26. april 2025

Kap. A6 DRIFTSRAPPORT FOR BERGVARMEANLEGGET

Energiforbruk

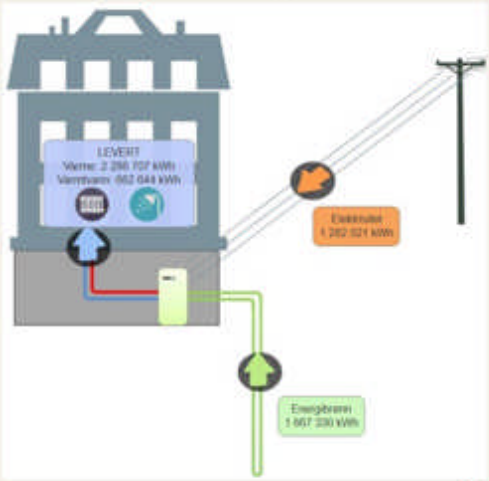
I 2024 har bergvarmeanlegget hentet ut 1 667 330 kWh «gratis» energi fra energibrønnene sammenliknet med 1 652 240 kWh i 2023, 1 627 618 kWh i 2022 og 1 712 618 kWh i 2021.

Det samlede energiforbruk i 2023 var på 2 286 707 kWh til oppvarming og 662 644 kWh til varmt vann – i alt 2 949 351 kWh. Tilsvarende tall for 2023 var 2 397 218 kWh og 664 606 kWh med et samlet forbruk på 3 061 824 kWh. Det betyr at bergvarmeanlegget har gitt en besparelse på 57 mot 54% året før. Dette viser en noe bedre nyttegrad fra energibrønnene, men tallene fra 2024 er dog på samme nivå som 2022 (57%) og 2021 (58%).

Dårligere utnyttelse i 2023 skyldes en unormal kald avslutning på året, der vi ser at bergvarmeanlegget er litt mindre effektivt ved lave temperaturer. Dette samsvarer godt med at dimensjoneringen av anlegget er basert på temperaturer ned til -16 grader. En dimensjonering mot lavere temperaturer ville ikke ha vært kostnadseffektivt opp mot merkostnadene med enda flere energibrønner, enn de 58 brønner borettslaget har i dag. Bergvarmeanlegget er derfor dimensjonert til en snittemperatur som er noe lavere, enn de kaldeste perioder. Dvs. at når temperaturen er svært kald, suppleres det med varme fra elektrokjelen. Dimensjonen med 58 energibrønner og 8 varmepumper er en balansering av investeringskostnadene mot forventede snittemperaturer.

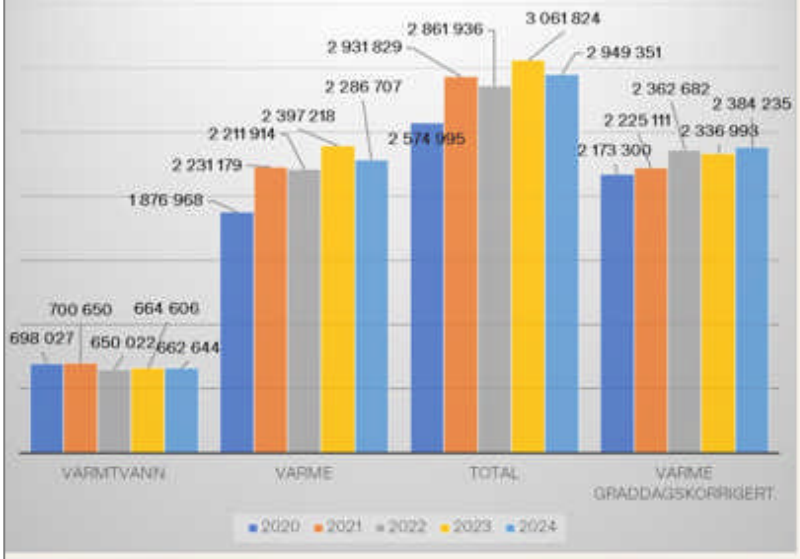
Driftsrapport Bergvarmeanlegg Maridalsveien Borettslag 2024

- I 2024 har bergvarmeanlegget hentet 1 667 330 KWh «gratis» energi fra energibrønnene.
- Dette er en besparelse på 57 % av det totale energiforbruket til oppvarming og varmtvann.



dråpe

Energiforbruk



- Energiforbruk til varmtvann er forholdsvis stabilt
- Energiforbruk til varme følger temperatur
- Graddags korrigert energiforbruk til oppvarming viser at forbruket til oppvarming er normalt i forhold til graddager i perioden.

dråpe

Energikilde

I 2020 ble det brukt en del olje som ikke er medregnet

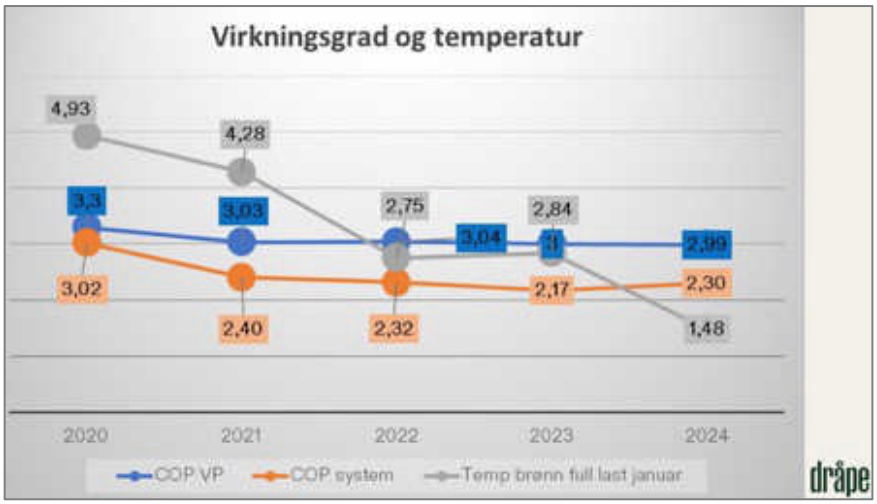


- Antall KWh hentet fra energibrønn er forholdsvis likt de foregående året.
  - Noe lavere temperatur i energibrønner = lavere virkningsgrad. (det er normalt at temperatur synker noe de første årene. Reduksjon i temperatur ser ut til å tilta, men det er fortsatt en brukbar temperatur.
- **Det er antall KWh hentet fra energibrønner som er den viktigste parameter å sikte på.**

dråpe

Energibrønnene; brønntemperatur og virkningsgrad

Illustrasjonen under viser virkningsgraden på energibrønnene. Fra 2020 til 2022 falt temperaturen i energibrønnene noe, men stabiliserte seg etterfølgende i perioden 2022-2023 med 2,84 grader i 2023. I 2024 falt den uventet ytterligere. Se grafen under med den grå linje. Et mindre fall over tid slik vi ser frem til 2023, var ventet, og er helt normalt de første 10 årene etter etablering, dog ikke fallet det siste året. Dette er bekymringsfullt, men allikevel foreløpig hatt liten innvirkningen på virkningsgraden på COP systemet og på COP for varmepumpene.



Tørrkjøler – fase II utbygging av bergvarmeanlegget

I år legger styret frem et forslag om å utbygge bergvarmeanlegget med tørkjøler (fase II). Da bergvarmeanlegget ble prosjektert i 2018, ble det også forberedt for montering av tørrkjølere. Dvs. alt er klargjort for montering av tørrkjølere med aller rør, ventiler, styring mm. Hensikten var todelt; a) at tøkjøler skulle bidrag med energi til varmtvannsproduksjon og b) føre energi ned i energibrønnene. Det er anslått at varmepumpenes virkningsgrad (COP VP) økes slik at det gir en forventet årlig besparelse på ca. 40 000 kWh. Levert energi fra tørkjøler som ikke benyttes direkte til varmepumpene vil pumpes ned i energibrønnene slik at temperaturen økes.

Erfaringstall tilsier at 60-70% av energien som dumpes ned i brønnene bliver lagret der. Dette vil igjen medfører noe økt temperatur på brønnparken og bedre besparelse resten av året. Eksakt hvor mye er litt vanskelig å si, men anslagsvis 150 000 kWh i året. På figuren over, vil det bety at fallet på den grå kurven flates fra en temperatur på 1,48 grader i 2024. Samlet besparelse forventes å ligge på kr. 300 000 i sparte energikostnader[24], og en investering på knapp kr. 1,5 mill vil kunne inntjenes på ca. 8-10 år. Inntjening er dog ikke viktigst, men derimot behovet for å sikre at bergvarmeanlegget fortsatt skal kunne bidrag til lave enerigkostnader og lave felleskostnader.

Fase II inkludere en ny shuntventil, som gjør at sirkulasjonspumpe som pumper væsken innom tørrkjøler, også kan benyttes til å øke hastigheten i væsken i brønnparken når tørrkjøler ikke er aktiv. Dette er positivt for virkningsgrad på varmepumpene.

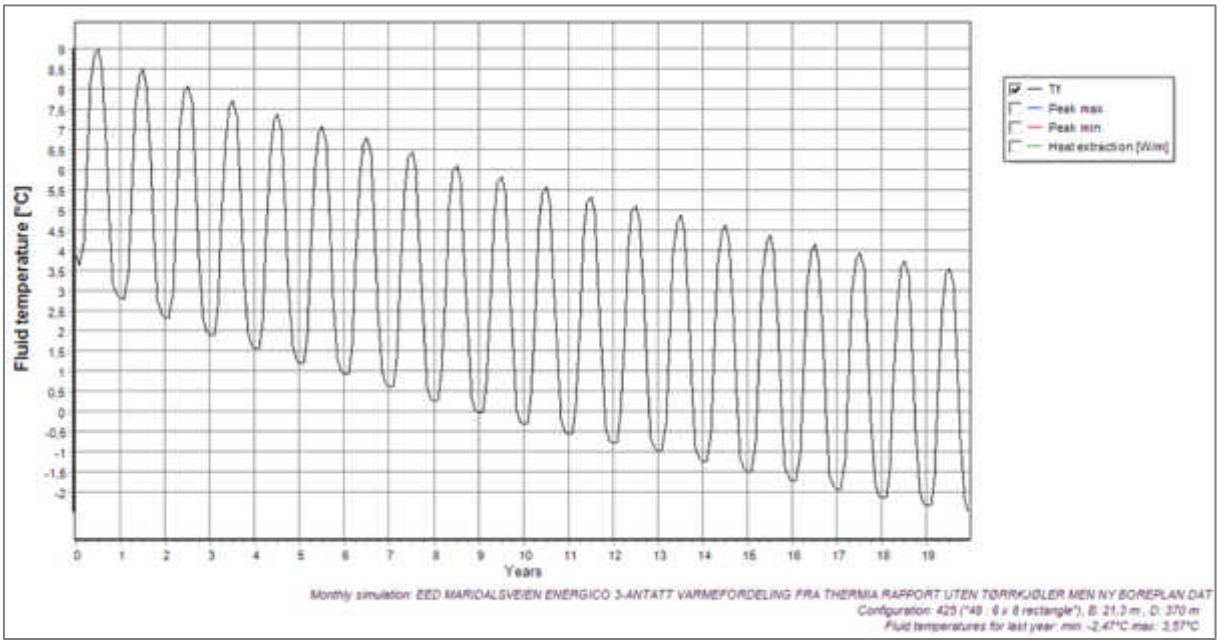
Se mer om “Regnskapførte energikostnader” under, som viser at økte strømpriser er et annet argument for en fase II utbyging, slik at innkjøp av elektrisk kraft erstattes med energi fra tørkjøler. Se også avsnittet rett under om “Thermia-rapport med og uten

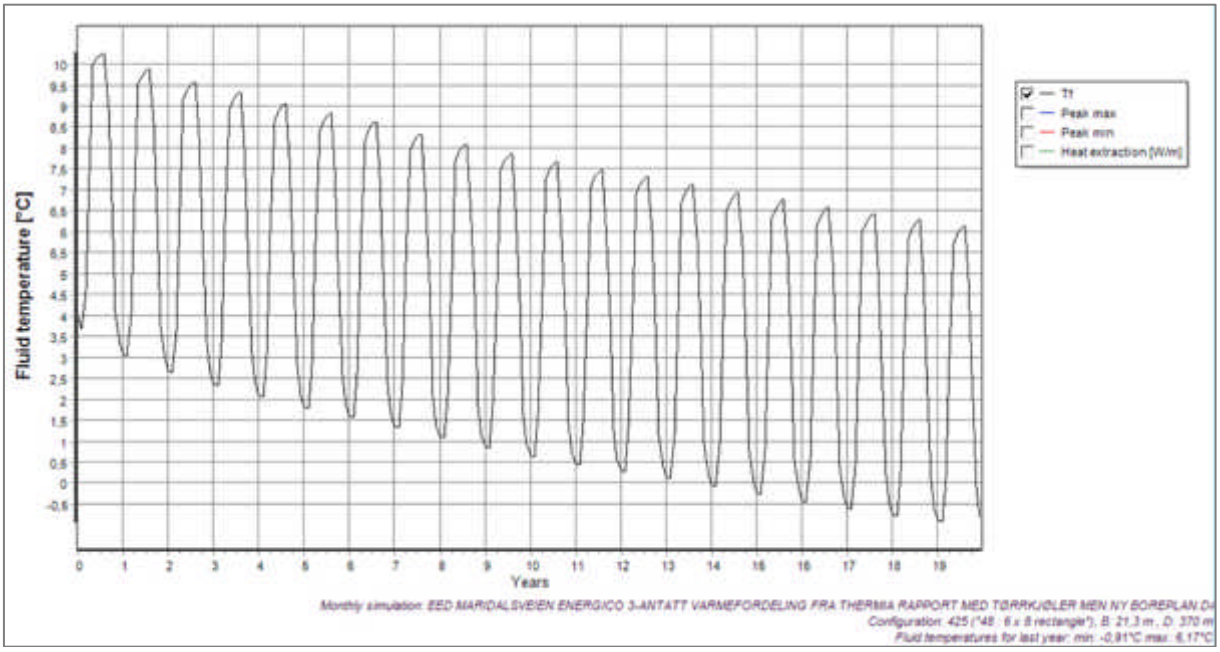
[24] Basert på en strømpris på kr. 1,00 (inkl. påslag, nettleie, avgifter og moms). NB. Fremtidig prisøkninger eller endringer i statsstøtteordninger og lignende er ikke noe styret har mulighet for å ta høyde for.

tørrkjøler", hvor det femgår at tørkjøler nå er nødvendig for å holde energikostnadene og husleien nede.

Thermia-rapport med og uten tørrkjøler

Rapprten viser en månedlig simulering av forventet fremtidig endring over 20 år i veske temperaturen i bergvarmeanlegget og forteller noe om hvor mye energi som kan forventes fra berggrunnen. Det er to simuleringer; en med og en uten tørrkjølere. Maridalsveien borettslag har i dag ikke montert tørrkjølere, men har forberedt anlegget til enkel fremtidig montering av kjølere på taket over fyrhuset. Slike tørrkjølere vil kunne gi økt effektivitet av bergvarmeanlegget – dvs. ta ut mer energi. Dette kan være aktuelt når berggrunnen, slik grafene viser, over tid gir fra seg mindre varme. Med tørrkjøler vil for eksempel vesketemperaturen være 7 grader etter 15 år mot 4,5 grader uten tørrkjøler.





Regnskapsførte energikostnader

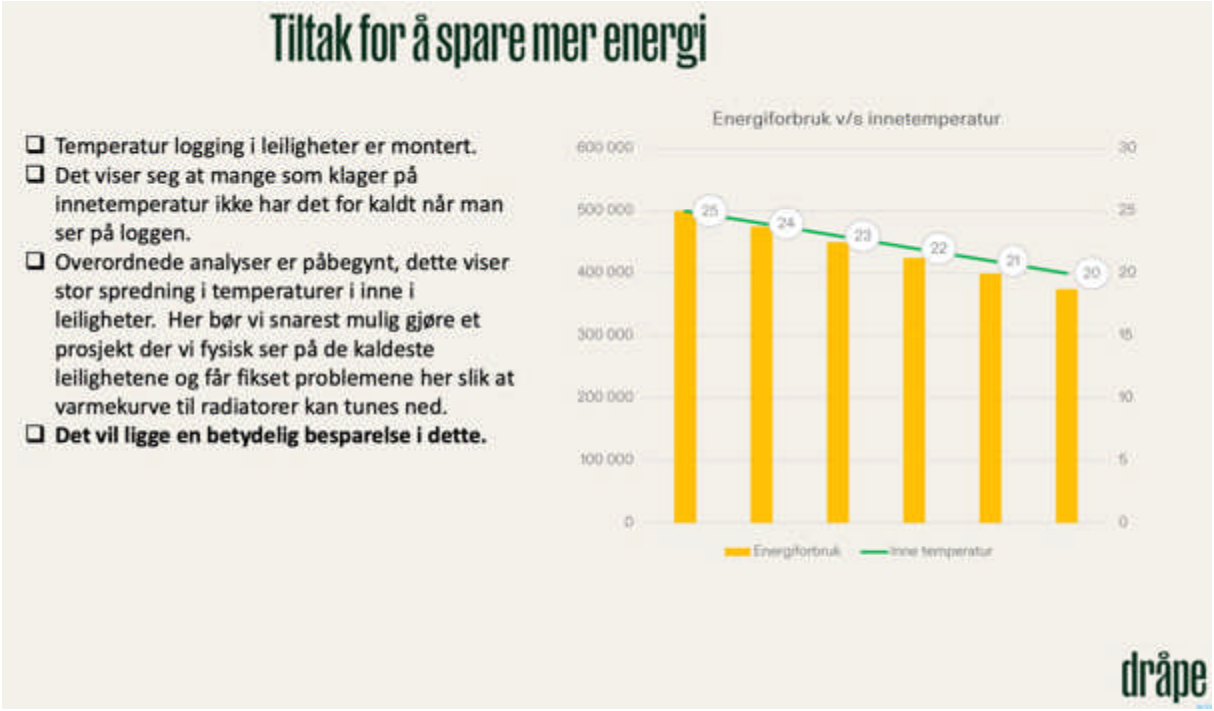
Regnskapet for 2024 viser at energikostnadene var kr. 1 504 071 mot kr. 1 717 662 i 2023, kr. 2 218 204 i 2022 og kr. 1 929 626 i 2021. Kostnadene for 2024 ble dermed kr. 213 591 lavere enn i 2023, men også kr. 717 133 lavere enn i 2022. Sammenlikner vi med energiforbruket for den samme perioden, så har det stort sett være stabilt u-endret. Det samme gjelder også tilført energi fra energibrønnene som også har vært uendret. Det betyr at variasjon i energikostnadene hovedsakelig skyldes prisen på strøm. Økte strømpriser støtter opp under at det nå er lønnsomt å utbygge bergvarme med fase II, tørrkjøler (se avsnittet overfor).

	2024	2023	2022	2021	2020
Energi Totalt (kWh)	2 949 351	3 061 824	2 861 936	2 931 829	2 574 995
Andel fra bergvarmeanlegget (kWh)	1 667 330	1 652 240	1 627 618	1 712 618	1 722 955
Andel (%)	57 %	54 %	57 %	58 %	67 %
Kostnad (kr.)	1 504 071	1 717 662	2 218 204	1 929 626	691 863 (Oppstart høsten)
Endring fra året før	-12,4%	-22,6%	15,0%	-	

Energiprisene er den enkeltfaktor som har størst innvirkning på borettslagets energi-kostnad. Samtidig har temperaturvariasjon betydning for det samlede energiforbruk, men forbruket er relativt stabilt fra år til år.

Tiltak for å spare mer energi

Høsten 2023 ble det montert temperatursensorer slik at det har vært mulig å logge temperaturen i alle leiligheter. Foreløpig data viser at det er stor forskjell på innetempe-raturen. I en del leiligheter er det gjort tiltak for å bedre leiligheter med lav temperatur, og foreløpig er det satt søkelys på leiligheter, der andelseier har meldt fra om tem-peraturen oppleves som kald. I en del av disse leiligheter viser loggen imidlertid at «opplevdd temperatur» i noen av disse leiligheter ikke er lav. Arbeidet med å utjevne ulik temperatur i leilighetene fortsetter, og målet er å oppnå energibesparelser, slik grafen under illustrerer.



Kap. A7 STATNETT – NY 420 kV KABEL I TUNNEL MELLOM TÅSEN OG ULVEN

Generell informasjon om tunnel-prosjektet[25]

Statnett bygger en 6,6-km lang tunnel mellom Sogn og Ulven transformatorstasjon, der det legges en 300/420 kV kabelforbindelse. Etter en 6 års anleggsfase forventes prosjektet å være ferdig 2029.

I slutten av januar 2025 begynte arbeide under borettslagets eiendom i retning fra Voldsløkka mot Maridalsveien 235 B, og videre mot Maridalsveien 225 D. Per 5. mai 2025 er tunnel under borettslagets eiendom ferdig og kommet fram til Akerselven.



Fremdriften per 5. mai 2025

Juridiske forhold

Styret i Maridalsveien har fulgt med på Statnetts planer helt fra disse ble kjent i 2017, og har løpende innmeldt borettslaget interesser og bekymringer – herunder påviste setningsskader på Maridalsveien 237 (omtales ytterligere i eget avsnitt). Styret har også vært i dialog med Statnett da borettslaget prosjekterte vår store bergvarmepark med 58 energibrønner. Sideløpene har Statnett funnet grunn til stevne i alt 61 berørte grunneiere med en «skjønnsbegjæring», herunder også Maridalsveien borettslag. Dette redegjøres det for under.

Statnett stevnet 61 grunneiere – skjønnsbegjæring ved Oslo tingrett

Grunneierne som er berørt av den planlagte tunnel ble stevnet av Statnett til Oslo tingrett gjennom en skjønnsbegjæring datert 2021.06.03. Hensikten med stevningen var at Statnett ønsket dom på hvor stor erstatning staten kunne risikere å måtte betale dersom bygninger eller anlegg (primært energibrønner til bergvarmeanlegg) blir ødelagt.

---

[25] Styreleder og nestleder har hatt ansvar for Statnett-saken. Saken stekker seg fra 04.09.2019 (konsesjon) Styremedlem E. Dimmen har erklært seg inhabil, og har derfor ikke deltatt i saksbehandlingen.

På grunn av stevningen engasjerte styret i 2017 advokat Dag Stadheim til å representere borettslaget, og fra september 2024 overtok advokat Torstein Burkeland saken.

Borettslagets har kommet med innvendinger om at det var urimelig å avgrense en erstatning *før* skader oppstår (dvs. sette et maks tak på erstatning), har Staten heldigvis valgt å trekke saken til etter tunnelen er bygget.

I utgangspunktet var det en veldig spesiell sak, hvor Statnett forsøkte seg på en strategi, hvor de håpet på å begrense erstatningskostnadene. Om Statnett hadde lykkes med en slik strategi, kunne det potensielt sett ha fått store økonomiske konsekvenser for borettslaget gitt at skadeutbedringen ville koste mer enn det retten ville ha satt som en øvre grense. Et rettslig skjønn er uvilkårlig basert på veldig usikre vurderinger avgrenset av den fagkompetanse dommerne har, og det er uansett knyttet stor usikkerhet til hvilke typer skader som kan oppstå og til omfanget. Det var derfor en reel fare for at borettslaget kunne bli påført store kostnader. Ikke minst fordi borettslaget har i) svært mange energibrønner, ii) undergrunnen har svært krevende geologi (blåleire, alunskifer, kupert undergrunn, deponerte masser fra Akerselven / Voldsløkka, vannførende lag), og fordi iii) enkelte bygninger allerede har store kompliserte anerkjente setningsskader (gjelder særlig Maridalsveien 237).

Til denne sak har det vært nødvendig for styret å bygge opp et tverrfaglig team bestående av advokat Torstein Burkeland (Burkeland, Lång & Co), sivilingeniør Halvor Langkaas, (Dråpe entreprenør AS, fagkompetanse innen energibrønner) og ingeniørgeolog Per Arne Moen (Tunnel & GeoConsult AS, berggrunn, geologi).

Advokat Torstein Burkeland har arbeidet med å få til en avtale med Statnett mhp. oppfølgning av ansvarsforhold knyttet til skader som først oppstår etter tunnel prosjektet er ferdig. Status per 23. april 2025 er at Statnett ikke har vært villig til å inngå noen avtaler om som beskriver deres ansvar. På generalforsamlingen 27. mai 2025, vil Burkeland redegjøre mer om status.

Drivmetode – konvensjonell driving med sprenging

For å forstå hvordan arbeidene kan påvirke borettslagets bygninger og hvordan andelseierne berøreres beskrives drivmetoden med konvensjonell sprengning.

Boring og sprening
Det bores for å få på plass sprengstoff, og det bores jevnt hele døgnet mens det typisk sprenges 1 gang per dag inntil 5 dager i uken. Etter hver sprengning drives tunnelen fram ca. 4-6 meter. Det meste av støyen kommer fra boringen. I perioden januar 2025 til mai 2025 er det registret 93 sprengninger.

Forinjeksjon
Det er kritisk med systematisk "*forinjeksjon"* for å hindre innlekkasje. Hovedhensikten med forinjeksjon, er å tette berget foran arbeidsfronten, slik at man ikke sprenger seg inn i vannfylte sprekker, hulrom eller kanaler. Dette gjøres ved at det bores en skjerm av lange injeksjonshull framover fra arbeidsfronten. Deretter injiseres sementblandinger med høyt trykk inn i hullene. Sementen vil da bre seg utover i berggrunnen, og tette vannførende berg rundt tunnelen. Denne forinjeksjonen gjentas systematisk etter hvert som tunnelen sprenges ut. Grunnet stor *setningsrisiko,* vil det i enkelte deler av tunnelen mellom Sogn og Ulven være behov for meget strenge innlekkasjekrav, i størrelsesorden 1-3 l/min/100 m (gjelder området under bla. Maridalsveien borettslag).

For å oppnå dette kravet, må det benyttes lavviskøse (meget tyntflytende) injeksjonsmidler i tillegg til sementblandinger. De lavviskøse midlene trenger inn i de fineste sprekker i berget og sikrer en tettest mulig tunnel.

Hva betyr dette for borettslaget?

- Det *kan* trenger tyntflytende sement inn i kjellergulvene – noe som berører kjellerboder, sykkelboder og dekkhotell i Maridalsveien 225. *Gjelder også leiligheter som har kjøpt kjellerrom til utvidelse av boligen*.
- Dersom grunnvannsnivået senkes, *kan* det fører til uttørring (og råte) av bygningenes treflåte fundament - noe som *kan* på føre bygningene setningsskader (særlig Maridalsveien 237 er utsatt pga tidligere setningsskader)
- Injeksjon *kan* påvirke våre infiltreringsbrønner og drenering rundt bygningene
- Energibrønner eller rør mellom energibrønner og varmesentral ødelegges

Borettslagets ingeniørgeolog Per Arne Moen (Tunnel & GeoConsult AS) har vurdert at det er stor risiko for setningssaker og har derfor via borettslagets advokat Torstein Burkeland bedt Statnett gjennomfører en rekke sikringstiltak. Det er også en (liten) risiko for inntrenging av tyntflytende sement opp gjennom overflaten.

Utfordringer for Maridalsveien borettslag – påviste setningsskader

Kort etter at Maridalsveien 237 var bygget ferdig oppstod det setninger i bygningen. Dette var den første av borettslagets i alt 7 bygninger som ble oppført i 1937, og pga. setningene ble det gjort endringer på fundamenteringen av de øvrige 6 blokker. Fundamenteringen består av en betongsåle (ringmur med en mur midt i blokken i lengderetningen) som er byget opp på en flyende tømmerflåte.

Det finnes dessverre ingen kart som viser hvordan tømmerflåtene ligger, men pga. arbeidet med ny tunnel, er undergrunnen kartlagt flere steder. Grunnforholdene i borettslaget er svært forskjellig med ulike typer skifer, ulik dybde til grunnfjell og ulik mengde deponerte løsmaterialer som har flyttet seg fra jordene ved Voldsløkka og ned mot Akerselven. Noen steder ligger tømmerflåten rett opp på grunnfjellet. Det er uklart om det er grunnforhold rundt Maridalsveien 237 som alene har bidratt til at det oppstod setningsskader, men det antas at rester fra Christiania Spigerverk har vært deponert på vår eiendom – dvs. slaggmateriale fra jernproduksjonen, og at disse kan ha ekspandert under bygningen. I 1950-årene ble det tatt målinger av setningene på Maridalsveien 237 og disse viste at setningene var stabile. Nye målinger ble tatt for knapt 20 år siden, og støtter opp om at det ikke har kommet nye setningsskader.

Hva er status per 29. april 2025?

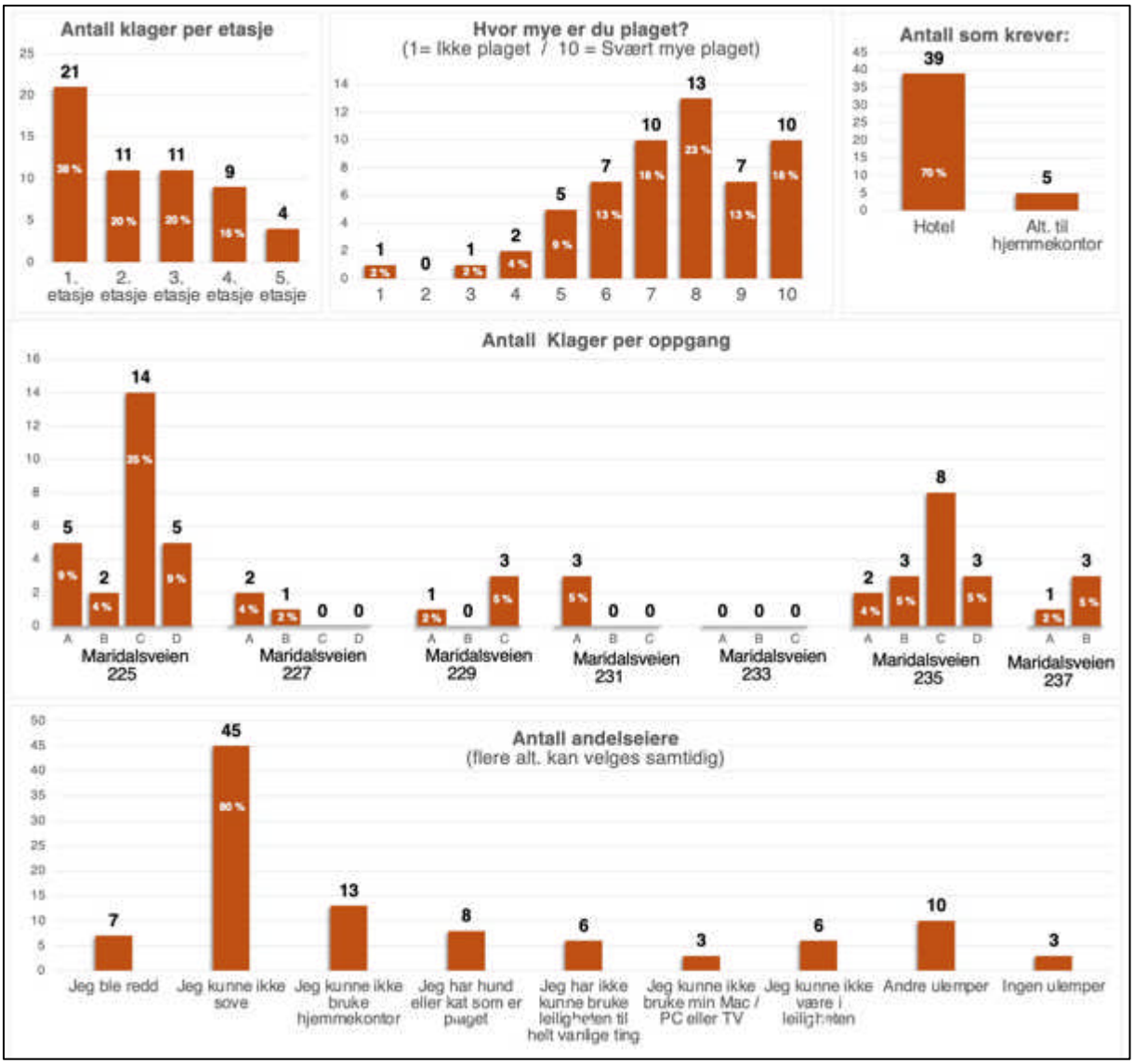
Det ikke observert setningsskader eller inntregning i kjellerområdene, og det er meldt om få bygningsskader. Setningsskader utvikler seg over tid, og noen ganger over adskillige år.

Logging av eventuelle nye setninger eller pågående setninger

Styret har tidlig i prosjekteringen av ny tunnel, meldt bekymring for om sprenginger vil kunne påføre Maridalsveien nye setningsskader, og som et resultat av dette har styret fått gjennomslag for at det gjøres målinger i god tid før sprengningsarbeidene begynner – men også etterpå. Målingene blir utført av *Scan Survey AS* på oppdrag av *Multiconsult AS* som er rådgivende ingeniørfirma for Statnett.

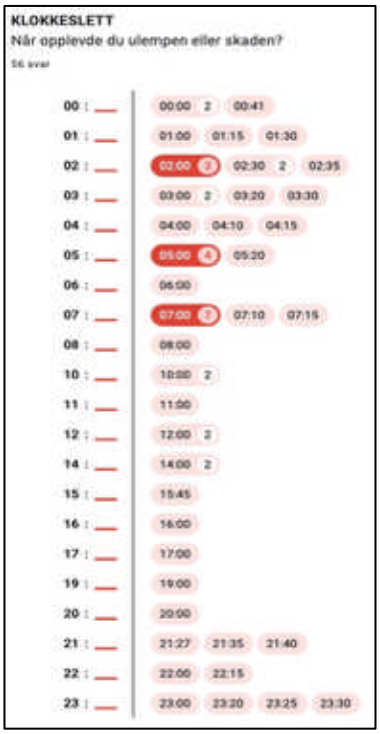
Hvordan har andelseierne blitt berørt

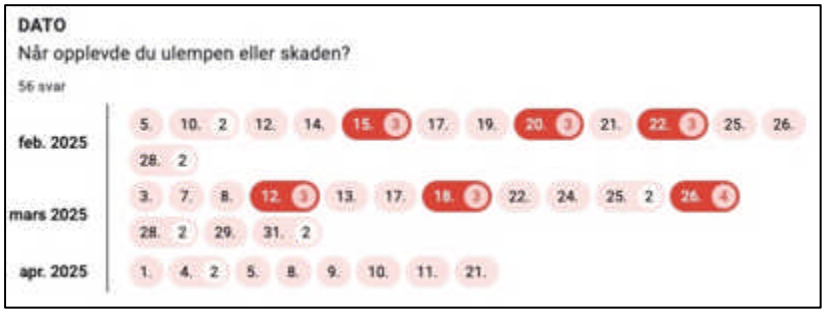
For å kartlegge ulemper, ble det utarbeidet et meldeskjema med en rekke spørsmål og med mulighet for å melde krav om et alternativt bosted eller løsning for hjemmekontor. Per 23. april 2025 har styret mottatt 56 innmeldinger som samlet berørte 97 personer inkludert 11 barn. De fleste klager kom fra Maridalsveien 225 og 235, og fra andelseiere som bor i de første etasjene. Dette samsvarer med at tunnelen går fra 235B mot Maridalsveien 225D, og i en god avstand fra Maridalsveien 237, som har store setningsskader fra 1930-40 årene. Se under.

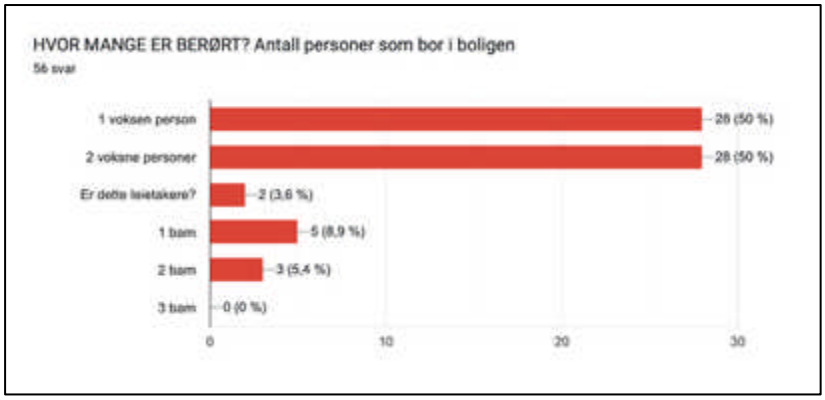


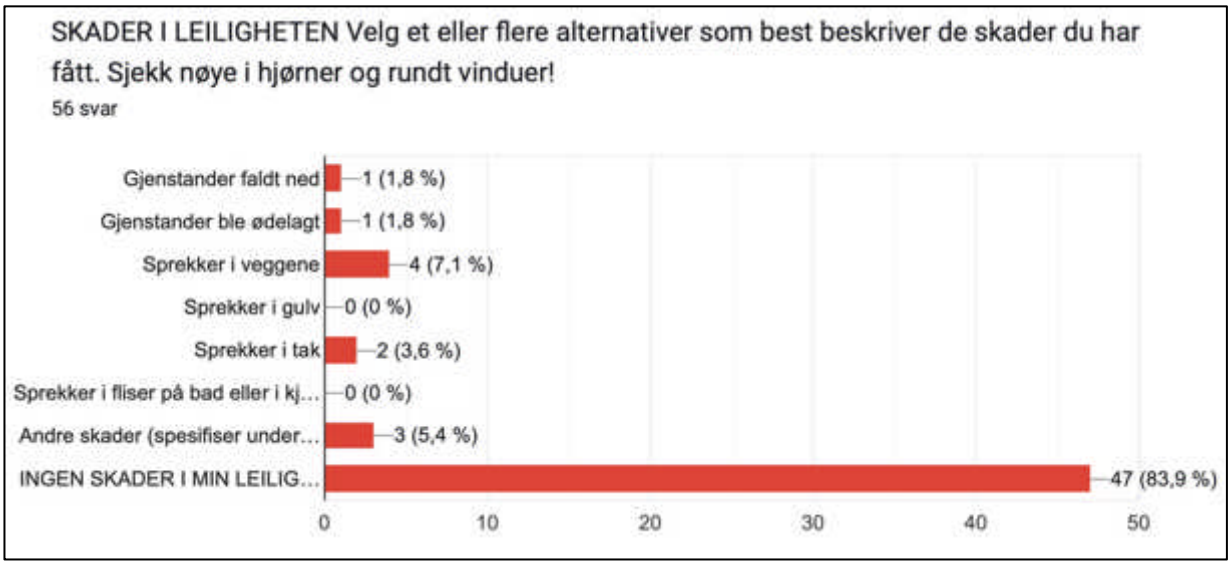
I all hovedsak, er det støyplager som har den største ulempen og svært mange har klaget på forstyrret søvnen. På en skala fra 1-10, var snittet 7. Dette har medført at 39 andelseiere har bedt om å få bo på hotell. Støy har også vært plagsom for flere andelseiere på dagtid, og 5 andelseiere bedt om å få et alternativ til hjemmekontor.

Flest ulemper ble registrert i februar og mars måned, og tidspunktet var typisk mellom kl. 21 og 07. Mellom 21. januar 2025 og 9. april er det registret 86 sprengninger, hvorav 15 var på lørdager og alle mellom kl. 7 og kl. 23:30. Statnett opplyser at de har erfaring med at det er borestøy som er mest plagsom og ikke selve sprengningene. Dette samsvarer med det våre andelseiere melder.









Samarbeidet med Statnett

Styret har hatt Alexander Gulbrandsen som kontaktperson fra Statnett. Gulbrandsen har deltatt på borettslagets beboermøte for andelseierne. Samarbeidstonen har vært fin, men borettslaget har dessverre erfart at Statnett ikke følger opp det de lover. Bla. er det mange andelseiere som ikke har fått tilbud om hotellovernatting, slik det er blitt lovet. Det har vært nødvendig å presse Statnett, og i flere tilfeller har borettslaget måtte legge ut for overnatting på hotell. Statnett lover også å betale både kompensasjon til styret og honorar til vår advokat (kostnader Statnett lovmessig er pålagt å betale). Av samme grunn kommer disse honorarene opp som sak for generalforsamlingen. Statnett har også tatt seg til rette på borettslagets eiendom uten avtale.

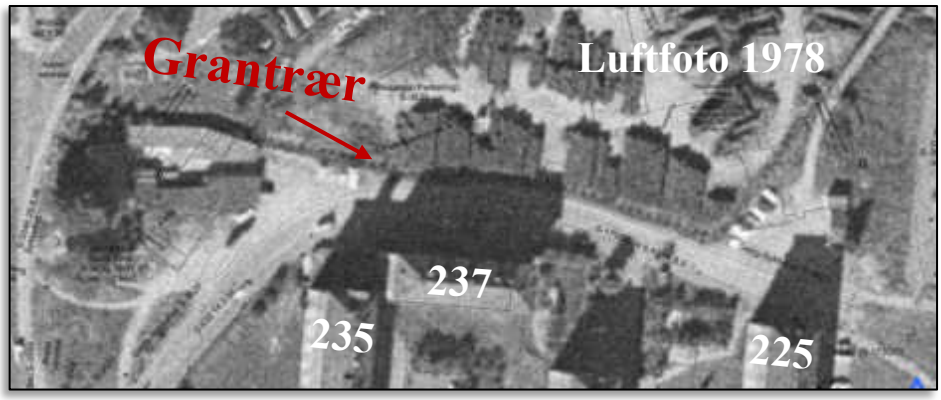
Generelt har Statnett tatt seg til rette, lovet mye og i svært liten grad fulgt opp avtaler, forpliktelser og løfter. Styret er ikke fornøyd med samarbeidet med Statnett

Hvordan følges saken opp etter tunnelen er ferdig?

Advokat Torstein Burkeland har utarbeidet et avtaledokument som har til hensikt å ansvarliggjøre Statnett for alle fremtidige skader som kan oppstå på bygningene som følge av sprengningsarbeidene med tunnelene i den nese 10 års periode. Dvs. ansvar for å rette opp setningsskader eller andre skader på borettslagets bygninger. Status per 28. april 2025, er at Statnett nekter å inngå noen slike avtaler. Det arbeides derfor videre med å få til en avtale. Adv. Burkeland redegjør mer om dette på generalforsamlingen 27. mai 2025. Borettslagets ingeniørgeolog Per Arne Moen, vil dessuten gjøre befaringer i borettslaget tunnelen – samt gjennomgå måldata (nivåforskjeller, setningsendringer på bygningene) og borettslagets egne fotografier av bygningene.

Kap. A8 INFORMASJON OM TREFELLING I BADEBAKKEN; HISTORIKK OG TILKNYTNING TIL MARIDALSVEIEN BORETTSLAG

Opprinnelig ble grantrærne plantet av Maridalsveien borettslag for å skjerme mot industrien i Nydalen har Maridalsveien borettslag fått plantet en lang rekker med grantrær i 1958, og det er antatt at det ble plantet ca. 40-50 trær som strak seg fra rundkjøring ved Kristoffer Aamots gate og Maridalsveien ned til rundkjøringen i Badebakken – og derfra noe nordover. Når de siste grantrær nå er felt, har de skapt mange reaksjoner hos våre andelseiere. Gjennom tidene fra borettslaget ble bygget, har det skjedd stadig flere forandringer rundt oss, og tomtegrenser har blitt endret mot nye naboer og infrastrukturer slik som sykkel- og gangvei og offentlige veier – bla. Badebakken, Kristoffer Aamots gate, men også lengre mot sør der Maridalsveien har endret sitt løp. I det følgende beskrives litt mer områdene nord for borettslaget.

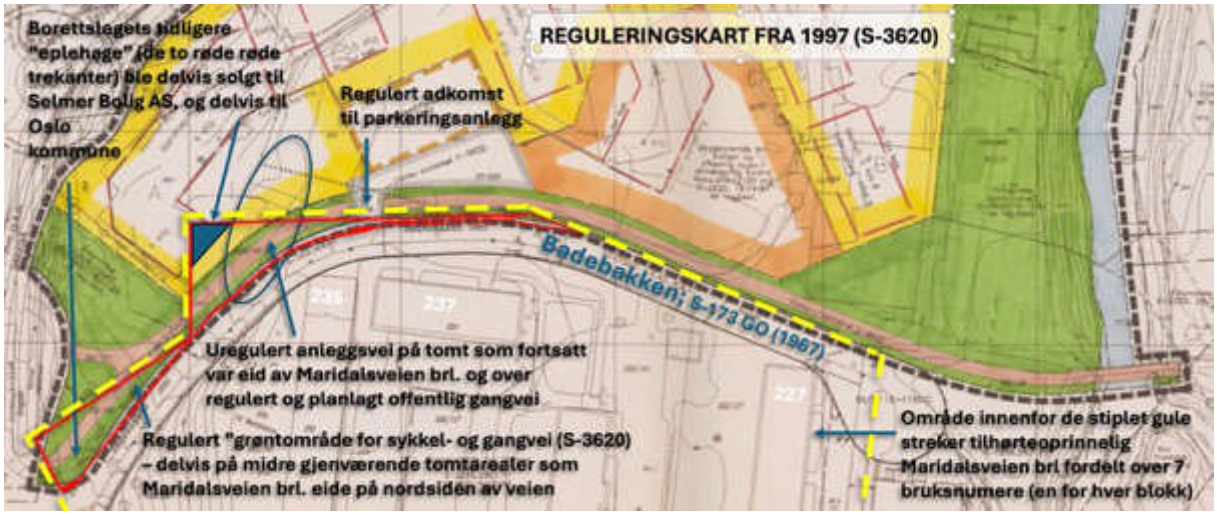


Historisk bakgrunn rundt berørte arealer

Da Maridalsveien borettslaget ble oppført i årene 1938-1944, eide borettslaget noen arealer på nordsiden av det som i dag er Badebakken (se kart på neste side; skissert med et stiplet gult område nederst). På deler av området i vest mot Voldsløkka, var det en eplehage og selve veien førte ned til et populært badested ved Akerselven. Veien ned til badeplassen ble kalt «Badebakken», noe som etterfølgende førte til at veien ble navngitt «Badebakken» og regulert til offentlig vei (S-173GO). Veien gikk flere steder over tomt som tilhørte Maridalsveien borettslag, og borettslaget mistet etter hvert tomten veien lå på. Men borettslagets eiendom strekker seg lengere nord, enn selve veien, noe som førte til at borettslaget fortsatt eide noe mindre tomtestykker nord for veien – men også noen noe større områder mot vest (skisserte røde trekanter på kartet). Frem til ca. 1997, var det tale om to større trekant-tomter samt noen nokså små «biter» langs Badebakken. Se kart for omtrentlig angivelse av disse områder.

Avantor som eide industriområdene nord for borettslaget, tok initiativ til omregulering av området nærmest borettslaget (S-3620) i nord-vest. I forbindelse med ny reguleringsplan, tok Avantor kontakt med styret i Maridalsveien borettslag for å undersøke om borettslaget ville selge de større tomtestykkene på nordsiden av Badebakken. Styret engasjerte advokat Wiggo Tanding, og det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling 1997 for å få fullmakt til å selge tomteområdet. Det ble vedtatt, men Avantor valgte etterfølgende kun å kjøpe noen få kvadratmeter – akkurat nok til at det var mulig å utvide byggeprosjektet med det høye «tårnet» lengst oppe i Badebakken (blå trekant på kartet). Dette tårnet var ikke inkludert i de opprinnelige planer, og forklarer den arkitektonisk noe mistilpassede avslutning på den lange bygning.

Borettslaget fikk derfor en helt ubetydelig inntekt, som var langt lavere, enn generalforsamlingen hadde blitt forespeilet – og som var tiltenkt å dekke kostnadene med å bygge et nytt garasjeanlegg for Maridalsveien garasjelag[26], som måtte flytte pga. planlagt utvidelse av Mor Go'hjertas barnehage.



Selmer Bolig AS fikk oppdraget med å oppføre det som i dag er Sameiet Badebakken 2-34 (PBE sak 1992-04402). Det var innregulert en adkomst fra Badebakken omtrent rett overfor Maridalsveien 237. Selmer Bolig trengte imidlertid også en anleggsvei som skulle følge innsiden av den buet lange bygning mot det som i dag er Kristoffer Åmots gate i. Denne anleggsvei ble etablert over borettslagets tomt uten at Borettslaget var blitt forespurt. Avantor var opprinnelig tilbudt også å kjøpe dette område, men avstod fordi de kun trengte nok til det ekstra påbygget. Polemikken med tomtekjøp, kan ha gitt Selmer Bolig AS anledning til å tro at borettslaget ikke eide tomtebitene på nordsiden av Badebakken. Styret fikk imidlertid fremforhandlet både en erstatning og en kjøpsavtale. Erstatningen var at Selmer Bolig bygget parkeringsplassene for Maridalsveien 233, der borettslaget i dag har 7 parkeringsplasser.

Anleggsvei og adgang til Sameiet Badebakkens parkeringsanlegg betød at det ble to «huller» i den lange rekken med Douglass grantrær. Da sameiet stod ferdig, var det bare igjen 24 grantrær.

[26] Maridalsveien garasjelag ble etablert av andelseiere fra borettslaget, og de hadde for egne penger bygget et garasjeanlegg oppført på bygslet kommunal tomt mellom Maridalsveien 225 og 227. Da kommunen skulle utvide barnehagen foran Maridalsveien 227 sørover, måtte garasjene flyttes. Som motytelse for heving av leieavtalen, tilbød kommunen tomten der den store parkeringsplass foran Maridalsveien 225A i dag ligger.

Trefelling 2021

I 2020 ønsket styret i Sameiet Badebakken bedre lysforhold, og begynner å planlegge felling av 16 grantrær øst for innkjøringen til deres parkeringsanlegg. Sameiet engasjerte firmaet Tree Solution AS, som skriver en rapport, hvor det står at Douglass gran er en art som «… er kjent for å ha svakheter som grenbrekk …». Fordi noen av trærene står på kommunal tomt, sender sameiet ved styremedlem Knut Reidar Wangen en fellingssøknad til Bymiljøetaten (sak 14/07845) og en forespørsel til Plan og bygningsetaten (sak 202018935). Bymiljøetaten godkjenner felling av kommunens trær, men Plan og bygningsetaten anbefaler at de ikke felles. Denne anbefaling følger sameiet ikke, og de 16 grantrær felles februar 2021 uten at borettslaget som nærmeste berørte nabo informeres. Saken omtales i lokale medier, blant annet i Nordre Aker Budstikka og Sagene Avis. Sameiet uttaler seg til mediene, at forteller at de planlegger å plante nye løvtrær i Badebakken – men dette skjer allikevel ikke.

Trefelling 2025 – håp om 18 nye løvtrær

Februar 2025 sender Sameiet ved styremedlem Knut Reidar Wangen en ny søknad til Bymiljøetaten om å felle de resterende 8 grantrær. Mange av trærene står på kommunal tomt, og sameiet vedlegger derfor en landskapsplan fra Blå Landskapsarkitekter AS med 18 nye løvtrær inntegnet.

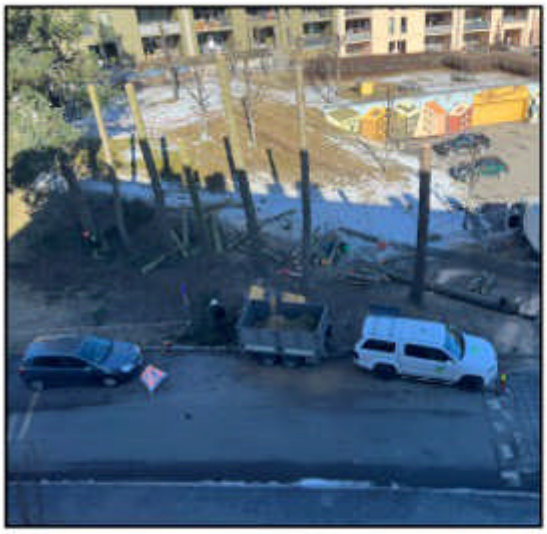


Bymiljøetaten godkjenner også denne gangen fellingen (sak 14/07845), og de siste trær i Badebakken felles 13-14. mars 2025 av Norsk Trepleie AS. Bekymrede andelseiere i Maridalsveien borettslag tar kontakt med styret, som deretter undersøker med Bymiljøetaten. Bymiljøetaten opplyser at tillatelse til felling er betinget av at Landskapsplanen følges med planting av trær innen utgangen av juli måned 2025.

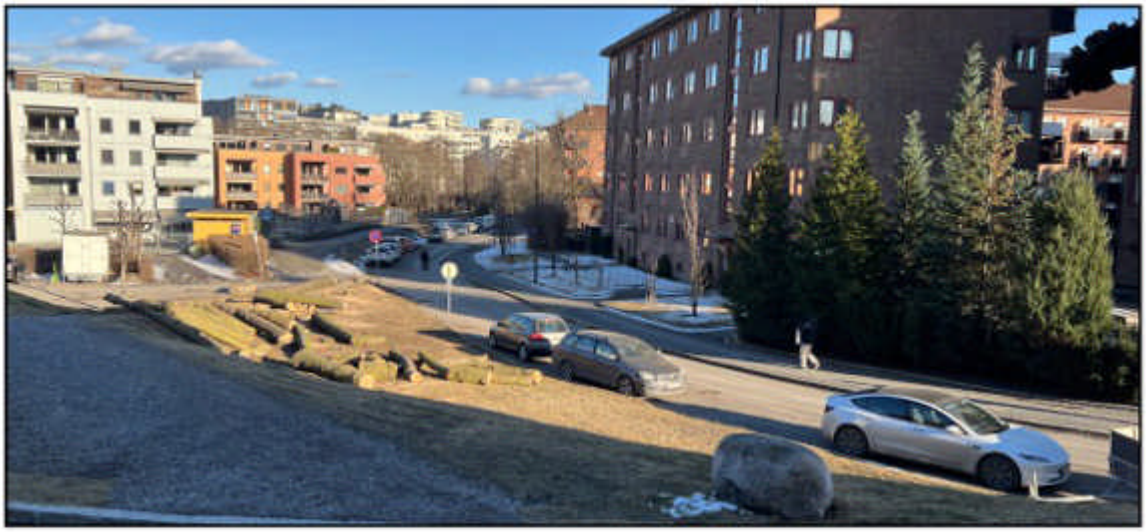


Styremedlem Knut Reidar Wangen fra Sameiet Badebakken, oppsøker styreleder, nestleder og vaktmester i Maridalsveien borettslag mens fellingen pågår 13. mars. Han informere om at *..Sameiet helt siden fellingen av de første trærne i 2021, har hatt planer om å plante nye løvtrær (landskapsplan), men at sameiet har mange andre dyre prosjekter de heller vil bruke penge på …. og at det neppe kommer nye trær i Badebakken.* Det oppfattes styret som at sameiet hellere vil ha mer lys, fremfor trær.

Styret tar kontakt med Bymiljøetaten og informerer om opplysningene fra sameiet, og på oppfordring sendes det en bekymringsmelding. Bymiljøetaten svarer at de kommer til å følge sameiet tett opp, med henblikk på å sikre at det kommer nye trær i Badebakken i 2025.



















67 år gammelt Douglassgran med en diameter på 66 cm - plantet av Maridalsveien borettslag i 1958 som et grøntprosjekt med 40 trær som skjerming mot Christiania Spiger- og Valseværk (etablert 1853). De siste 24 trær ble beklagevis felt henholdsvis des. 2021 (16) og mars 2025 (8) av Sameiet Badebakken.



1997 - Sameiet Badebakken prosjekteres bak den lange rekken av Douglassgran ... og som nå bare en saga da Badebakken var en majestetisk grønn allé med 40 trær som førte ned til badeplassen ved Akerselven!

Kap. A9 INFORMASJON OM EVENTUELLE RETTSAKER ELLER TVISTER

Utover saken nevnt under kap. A.5 (Statnettsaken, side 52-57), har det ikke vært noen rettsaker eller tvister i den siste styreperiode.



Vårblomstring bak Maridalsveien 229 – 26. april 2025

APPENDIKS B PRAKTISK INFORMASJON OM BORETTSLAGET

KAPITELER

B1 **Felleskostnader** 64

B2 **Praktisk informasjon til beboerne** 65
- Bestilling av nøkler
- Bestilling av vaskekort
- Bestilling av TV & Internett
- Bestilling av markiser til balkong
- Bestilling av skilt til postkasse, dør og ringeklokke
- Når du skal pusse opp; Støy, støv og varsling av naboer
- Når det blir for varmt – Kjøling på radiator, sommerdrift på energibrønn-anlegget
- Når du skal betale eiendomsskatt – innkreving
- Hvordan finner jeg H-nummer (bolignummer), andelsnummer og leilighetsnummer?

B3 **Borettslagets felles fasiliteter og velferdstilbud** 68
- Fellesvaskerier
- Papp og søppelcontainer
- Sykkelboder og sykkeloppstillingsplasser
- Friområdene – Frukt, bær og nøtter til alle andelseiere
- Friområdene – Park- og friområder er felles, og kan brukes av alle andelseiere
- Aktivitetstilbud – Skismørebod
- Aktivitetstilbud – Bordtennisbord
- Når boden blir for liten – Dekkhotell
- Når leiligheten blir for liten – Velferdslokale
- Når leiligheten blir for liten – Gjesteleiligheter til bruk for andelseiers gjester
- Når balkongen blir for liten – Plantekasser
- Når balkongen blir for liten – Terrasser og grillplasser
- Når du skal pusse opp – Gjestetoaletter og gjestebad
- Når du skal lade din el-bil – Ladestasjoner

B4 **Parkering** 74

B5 **Flytting av kjøkken – søknadsplikt** 76

B6 **Rehabilitering av bad – søknadsplikt, tilskudsordning** 77

B7 **Dyrehold** 82

B8 **Praktisk informasjon til deg som planlegger å selge** 83
- Energimerking
- Andel av fellesgjeld og formue
- Dokumentasjon som MÅ overleveres ny eier

B9 **Informasjon til eiendomsmeglere** 84
- Markedsføring
- Henvendelser til styret

B10 **Informasjon om utleie** 86
- Privat utleie
- Korttidsutleie
- Utleie gjennom utleiemegler

B11 **HMS og brannsikring** 88
- Røykvarslere – Skal ikke tas ned eller flyttes på av andelseiere
- Brannslukker – Kontroll og vedlikehold, andelseiers ansvar
- Hensetning av ting i fellesarealene
- Lading av batterier: El-sykkel, el-sparkesykkel og andre eklektiske apparater – Ladevettregler

B12 **Forsikring** 90

B13 **Vedlikeholdsavtaler og andre avtaler** 92
- Belysning og kloakk
- Bergvarmeanlegget
- Skadedyr
- Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene
- Brannsikring

B14 **Hjemmeside – sosiale medier** 93
- Borettslagets hjemmeside; Maridalsveien.no
- Facebook
- Vibbo.no – en lukket plattform for OBOS-konsernet

B15 **OBOS** 95
- Forvaltningskonsulent
- Andelseiernes årsoppgave, skattemelding
- Forkjøpsrett – alminnelig og intern forkjøpsrett

B16 **Kontaktinformasjon** 95
- Styret
- Vaktmester
- Valgkomiteen

B17 **Søknadsskjemaer** 98



Maridalsveien 227 – 26. mai 2025

Kap. B1 HUSLEIE

Husleieregulering – årlige justeringer

Husleien ble justert 01.01.2024. Det er ikke planlagt ytterligere justering av husleien i 2024, men husleien vil fremover reguleres årlig, og første gang med virkning f.o.m. 01.01.2025 i samsvar med prisstigning – eventuelt litt under prisstigning dersom renten faller mer enn forventet.

Husleieposter gjeldende for 2024

Felleskostnadene inkluderer kable-TV, internett, varmtvann, oppvarming, drifts-tjenester, trappevask, kommunale avgifter, renovasjon mm. På husleiegiroen fra OBOS vil de ulike postene spesifiseres med egne linjer slik[27]:

FELLESKOSTNADER (alle andelseiere)	
a)	ORDINÆR HUSLEIE (inkl. varmt vann/oppvarming, driftstjenester, trappevask m.m.)
b)	KABEL-TV kr. 277,- per mnd. per leilighet (inkl. dekoder) (Sammenslåtte leil. betaler kun for én dekoder og ett Internettpunkt)
c)	INTERNETT kr. 107,- per mnd. per leilighet (inkl. WiFi ruter)
d)	BALKONGTILLEGG kr. 875,- pr. mnd. per balkong (8 leil. har ikke balkong og 3 sammenslåtte leil. har 2 balkonger)
VARIABLE INDIVIDUELLE HUSLEIEPOSTER (valgfritt)	
e)	OPPSTILLINGSPLASS FOR BIL (for tiden kr. 616,- per mnd.)
f)	OPPSTILLINGSPLASS FOR MC (for tiden kr. 100,- per mnd.)

[27] Uendret siden 01.01.2024. Forventes å bli regulert mars 2026.



Maridalsveien 227 – 26. april 225

Kap. B2 PRAKTISK INFORMASJON TIL BEBOERNE

Bestilling av nøkler

Nøkler kan bestilles ved henvendelse hos vaktmester. Det må betales kostpris for nøklene. Betaling skjer kontant til vaktmester mot kvittering.

Bestilling av vaskekort

Det er syv fellesvaskerier (en i hver blokk) som brukes i henhold til gjeldende regler. Betaling for bruk av vaskeri skjer på https://MieleLogic.com eller ved henvendelse til vaktmester. Er du nyinnflyttet må du ta kontakt med vaktmester for å få tildelt brukernavn og midlertidig passord. Både brukernavn og passord kan byttes etter eget ønske.

Bestilling av TV & Internett

Borettslaget har en kollektiv avtale (gjelder frem til 31.12.2025) med Telia om leveranse av Kabel-TV og Internett. Internetthastigheten er 100/100 Mbps.

Prisen er kr. 277 for Kabel-TV og kr. 107 per mnd. for Internett og inngår i husleien.

I tillegg til basispakken med 17 TV kanaler, er det mulig å skreddersy dine egne TV-kanaler ved å gjøre bruk av 50 «TV poeng». Dette gjør du ved å logge inn på telia.no/login/. for å velge kanaler på «Min side». På «Min side» kan du også gjøre større endinger som for eksempel:

a) velge bort TV for å få høyere Internett hastighet (750/350 Mbps)
b) velge bort Internett for å få flere TV poeng (110 poeng ekstra – i alt 160 poeng)

Hvis du er nyinnflyttet, får du utlevert dekoder og WiFi ruter gjennom Telia kundeservice: telia.no/kundeservice/kontakt-oss/

Ved fraflytting skal du også ta kontakt med kundeservice – ikke styret

Bestilling av markiser til balkongen

I henhold til husordensreglene §5.5 er det tillat å montere markise over balkongen såfremt det skjer etter anvisning fra styret. I henhold til dette godkjennes at det kan monteres markise med målene 300x160 cm i fargen *Antrasittgrå* med motor som automatisk trekker markisen inn når det er sterk vind.

Bestilling av skilt til postkasse, dør og ringeklokke

Det er obligatorisk å ha skilt (ordentlige skilt, ikke løse lapper) på ringeklokke og postkasse. Skilt bestilles og produseres hos vaktmester – og er gratis.

Messingdørskilt på døren er *ikke* gratis og koster kr. 400,-. Betaling skjer etter anvisning fra vaktmester (via betalingslink til OBOS).

ALLE MÅ HA RINGEKLOKKE- OG POSTKASSESKILT

Alle må ha standardiserte skilt på ringeklokke og postkasse. Disse skilt bestilles hos vaktmester og er gratis.

Det er ikke lov å klistre papirlapper eller andre ikke-standardiserte skilt på ringeklokken eller postkassen. Slike lapper tas fortløpende ned, samtidig med at det legges et bestillingsskjema i postkassen.

Når du pusser opp; Støv, støy og varsling av naboer

Mange nyinnflyttede velger å pusse opp leiligheten. Det medfører som oftest støy, men også at oppgangen nedstøves/tilgrises. Dette medfører både ulemper for naboer og merkostnader for borettslaget i forbindelse med ekstra rengjøring. Når oppussing pågår over lengere tid medfører dette betydelig ulemper for dine nye naboer og borettslaget.

Borettslaget ber om at naboer varsles om oppussing på oppslagstavlen og med kontaktinformasjon til eier av leiligheten (ikke håndverkere).

Borettslaget ber om at det daglig rengjøres for støv og tilgrising som kommer fra oppussingsarbeider. Dersom dette ikke skjer, vil borettslaget bestille ekstra rengjøring og fakturere eier med kr. 1 000 per vask. Faktura sendes da via OBOS.

Dersom sluk skal byttes i forbindelse med oppussing av bad, MÅ naboen under varsles skriftlig minst to uker i forveien. Det må sendes kopi av varslingen til: styret@maridalsveien.no. Dette krav kommer som følge av at bytte av sluk medfører at naboen under må gi adgang til håndverkere fordi sluket går igjennom etasjeskillet.

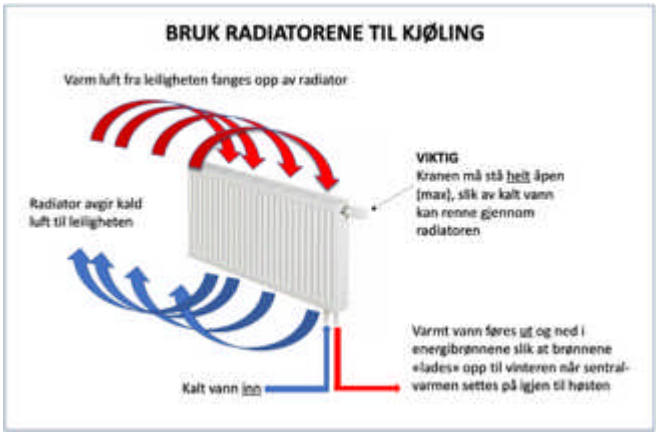
OPPUSSING – VARSLING OG RENGJØRINGSPLIKT

Husk å sette opp varsling om planlagt oppussing på oppslagstavlen i oppgangen og påfør eiers kontaktinformasjon (ikke håndverker).

Rengjør trappeoppgangen daglig for skitt og tilgrising som kommer fra oppussingsarbeidene.

Bytte av sluk på bad må varsles underliggende nabo skriftlig to uker før arbeides påbegynnes.

Når det blir for varmt – Kjøling på radiator, sommerdrift på energibrønn-anlegget



På sommeren settes driften av energibrønnanlegget i «revers» slik at det i stedet for varmt vann, kommer kaldt vann inn på radiatoren. Dersom kranen settes helt opp i åpen tilstand, kan radiatoren derfor brukes til å kjøle leiligheten ned. Effekten er riktignok ikke like effektiv som en aircondition, men all kjøling er fint å ha på varme sommerdager.

Typisk settes driften på revers i slutten av mai eller begynnelsen av juni – alt avhengig av utetemperaturen. Varmen settes typisk på igjen i løpet av september.

OBS

Det *kan* dannes kondens på radiatoren når utetemperaturen er spesielt høy (for eksempel når det er «tropenetter»), og da settes temperaturen litt høyere for å hindre dette – men sjekk gjerne om det allikevel kommer litt kondens. Kondens kan dryppe ned på gulvet, og hvis det ikke tørkes opp kan det komme flekker.

> ANBEFALING
> Vi oppfordrer til at kjøling kun brukes når det er noen i leiligheten, og at ventilen ellers *stenges* når man ikke er hjemme eller i forbindelse med reiser og ferie. Dersom denne oppfordring ikke følges, vil skader på gulv verken dekkes av forsikringsselskap eller av borettslaget.

Når du skal betale eiedomsdomsskatt – Innkreveing

Byrådet i Oslo kommune innførte eiendomsskatt i 2016. Skatten er på 3 promille og det er et bunnfradrag på kr. 4 mill. Skatten beregnes ut fra eiendomsskattegrunnlaget som er 70% av boligverdien (markedsverdien). Oslo kommune innhenter opplysninger om boligverdien på din bolig fra Skatteetaten. Innkrevingen for andelsleiligheter skjer ved at kommunen sender regningen til borettslaget, og ikke direkte til andelseier. Til sammenlikning får seksjonseiere i sameier faktura direkte fra Oslo kommunes innkrevingssentral.

Inntil 2019 var det ingen andelseiere som skulle betale eiendomsskatt, men med stadig økt boligverdi, vil dette raskt endre seg de nærmeste årene. I 2024 har eiendomsskatten nesten blitt tredoblet for de berørte andelseiere i Maridalsveien borettslag.

Eiendomsskatt er en skatt til eier av leiligheten, så berørte andelseier i borettslaget har derfor fått en faktura oppkreving av eiendomsskatten som borettslaget har betalt på deres vegne. Denne innkrevingen skjer via OBOS og vil finne sted 4 ganger i året – og kommer altså i tillegg til vanlig husleieinnkreving. Fakturagebyr til OBOS kommer i tillegg

Hvordan finner jeg H-nummer (bolignummer), andelsnummer og leilighetsnummer?

H-nummer er det nummer de fleste offentlige myndigheter bruker for å registrere din leilighet. Det som er verd å merke seg, er at det er 23 like H-nummer i borettslaget –

en for hver oppgang. H-nummer er derfor ikke entydig hvis det ikke samtidig benyttes med full adresse, for eksempel H0101 i Maridalsveien 225 A.

Alle må ha klistermerke med H-nummer på døren, men hvis det mangler kan du få det gratis fra Oslo kommune: https://www.oslo.kommune.o/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/bolignummer/#gref

Andelsnummer er entydig forstått slik at det er et eget nummer for hver leilighet i borettslaget – men mot offentlige registrer må det også benyttes full adresse. Ved salg vil megler typisk bruke andelsnummer fordi det er det Kartverket også bruker. Leilighetsnummer kan du finne på din kjøpsavtale på leiligheten, eller på husleiegiroen fra OBOS.

Borettslaget bruker primært leilighetsnummer mens OBOS bruker både leilighetsnummer og andelsnummer. Du finner på husleiegiroen fra OBOS.



Våren i anmarsj, Maridalsveien 235 – 26. april 2025

Kap. B3 BORETTSLAGETS FELLES FASILITETER OG VELFERDSTILBUD

Borettslaget har en lang rekke tilbud og fellesfasiliteter som alle andelseiere kan benytte seg av. Her kan du leser mer om disse tilbudene.

Papp og søppelcontainer

Det er plassert en stor container til papp ved vaktmestergarasjen. Denne kan alle benytte. Tilbudet er gratis.

Annet avfall kan også kastes i egen container ved vaktmestergarasje. Denne container er av sikkerhetsmessige årsaker avlåst. Alle kan bruke containeren etter avtale med vaktmester. Unntaket er avfall fra oppussing.

La være med å sette avfall på utsiden av containeren. Borettslaget vil utstede gebyr på f.eks. 1000,- til de som ikke slår sammen papp.

Ved behov for å kaste avfall, møbler og lignende ta kontakt med vaktmester per e-post: vaktmester@maridalsveien.no

Fellesvaskerier

Hver blokk har et fellesvaskeri med to vaskemaskiner, to tørketromler, ett tørkeskap, et pakkebord og en varmrulle. Det kreves et Miele vaskekort for å bruke maskinene. Dette fås hos vaktmester. Det kan reserveres vasketid på Internett. Tilsvarende fylles det på penger på vaskekortet via Mieles Internett portal;
https://mielelogic.com

Prisen for en vask eller tørk er kr. 15.

For å få brukernavn og passord kontakt vaktmester på e-post:
vaktmester@maridalsveien.no

Sykkelboder og sykkeloppstillingsplasser

I hver blokk er det etablert egen sykkelbod som fritt kan benytte av alle andelseiere.

Over tid har borettslaget registrert at mange sykler ikke brukes, eller bære preg av å være ødelagt og hensatt. Mange fraflyttede andelseiere glemmer å ta med sine sykler. Dette gir redusert kapasitet. Vi ber derfor alle være påpasselig med å kaste eller fjerne ubrukte / ødelagte sykler.

ÅRLIG OPPRYDDING AV «HERRELØSE» SYKLER

Hver høst gjennomføres det en opprydding av sykler. Da henges det opp et oppslag på oppslagstavlen, hvor det gis en frist til å fjerne en plaststrips som vaktmester setter på håndtaket til hver sykkel.

Etter denne fristen tas sykler med strips vekk, og oppbevares i 3 måneder før syklene enten blir kastet eller gitt vekk.

Friområder – Frukt, bær og nøtter til alle andelseiere

Borettslaget har plantet ripsbusker, stikkelsbærbusker, blåbærbusker, solbærbusker, bringebær, rabarbra, epletrær, pæretrær, ferskentrær, plommetrær, kirsebærtrær, hasseltrær og druer ulike steder i borettslaget. Dette er til glede for alle andelseiere, og andelseierne oppfordres til å gå å rundt i borettslaget for å finne og høste frukt, bær og nøtter.

Friområder – Park- og friområder er felles, og kan brukes av alle andelseiere

Borettslaget har gjennom de siste 20 årene utviklet uteområdene slik at de fremstår som et parklingende anlegg. Andelseierne oppfordres til å ta i bruk disse uteområder.

Aktivitetstilbud – Skismørebod

Det er etablert skismørebod i kjelleren i Maridalsveien 227 C. Lokaliseringen av boden er markert med et grønt skilt ved inngangsdøren av blokk 227 C.

De som ønsker å benytte seg av boden kan henvende seg til vår vaktmester for å få utlevert nøkkel og bruksavtale. Kontakt vaktmester på e-post: vaktmester@maridals-veien.no

Tilbudet er gratis, men det må betales et etableringsgebyr på kr. 500 for nøkkel. Beløpet betales ved å gå inn på maridalsveien.no, hvor du finner anvisning for betaling. Vaktmester utleverer nøkkel mot fremvisning av kvittering. Bruk forutsetter at boden holdes ryddig, og at feil og mangler umiddelbart meldes til vaktmester eller styret.

Aktivitetstilbud – Bordtennisbord

Bak Maridalsveien 227 A og gjesteparkeringen er det etablert et fliselagt felt hvor det er plassert et nytt bordtennisbord. Det kan fritt benyttes av alle.

Når boden blir for liten – Dekkhotell

I Maridalsveien 225 B er det et dekk-hotell for lagring av bildekk i kjelleren.
De som ønsker å benytte seg av tilbudet kan henvende seg til vår vaktmester for å få utlevert nøkkel og bruksavtale. Kontakt vaktmester på e-post:
vaktmester@maridalsveien.no.

Tilbudet er gratis, men det må betales et etableringsgebyr på kr. 500 for nøkkel. Beløpet betales ved å gå inn på maridalsveien.no, hvor du finner anvisning for betaling. Vaktmester utleverer nøkkel mot fremvisning av kvittering.

Når leiligheten blir for liten – Velferdslokale

Borettslaget har et velferdslokale i 229 som kan leies ut til andelseierne. Velferds-lokalets plassering er markert med et grønt skilt i døren på den nordvendte gavl av 229. Tjenestene kjøpes til selvkost. Barneselskap før kl. 18:00 er gratis. Ellers koster det kr. 330,-. Booking og betaling gjøres via borettslagets hjemmeside.

Når leiligheten blir for liten – Gjesteleiligheter til bruk for andelseiers gjester

Borettslaget har mange små leiligheter, og det kan derfor til tider være krevende med overnattingsgjester – særlig for de som har en ettroms leilighet. Det kan for eksempel være tale om foreldre eller tilreisende venner. Gjesteleilighetene er tiltenkt som et tilbud fra borettslaget, som imøteser et slikt plassbehov – og som gjør det mulig å ha gjester i umiddelbar nærhet til egen leilighet og til en gunstig pris. Antallet leiligheter er tilpasset etterspørsel, og er senest i januar 2024 utvidet med gjesteleilighet 2 og med noe ulik standard tilpasset to ulike brukergrupper.

Leilighetene har noe ulik standard og størrelse rettet mot litt ulike brukere eller behov. Dette gjenspeiler også prisen, som i begge tilfeller er tilpasset «selvkostprinsippet» slik at leien dekker investeringen over en antatt nedbetalingstid på 10 år, vanlig drift og fremtidig vedlikehold.

Praktisk informasjon

- Gjesteleilighetene er formelt sett *felleseie* plassert i våre *fellesområder*, som et fellesgode for alle andelseiere, hvor de kan leies til eget bruk for en avgrenset periode. Pass derfor ekstra godt på leilighetene, på samme måten som du også gjør med egen leilighet!
- Bemerk at det er andelseier som er *formell leietaker* og ikke gjestene.
- En dags leie regnes fra kl. 12 til kl. 11:30 neste dag.
- Andelseier booker og betaler via borettslagets hjemmeside: maridalsveien.no
- Det gis ikke refusjon om betalingen er gjennomført – heller ikke i de tilfeller det bookes feil dag, ved endring av leieperiode eller dersom andelseier av andre grunner ønsker å avbestille.

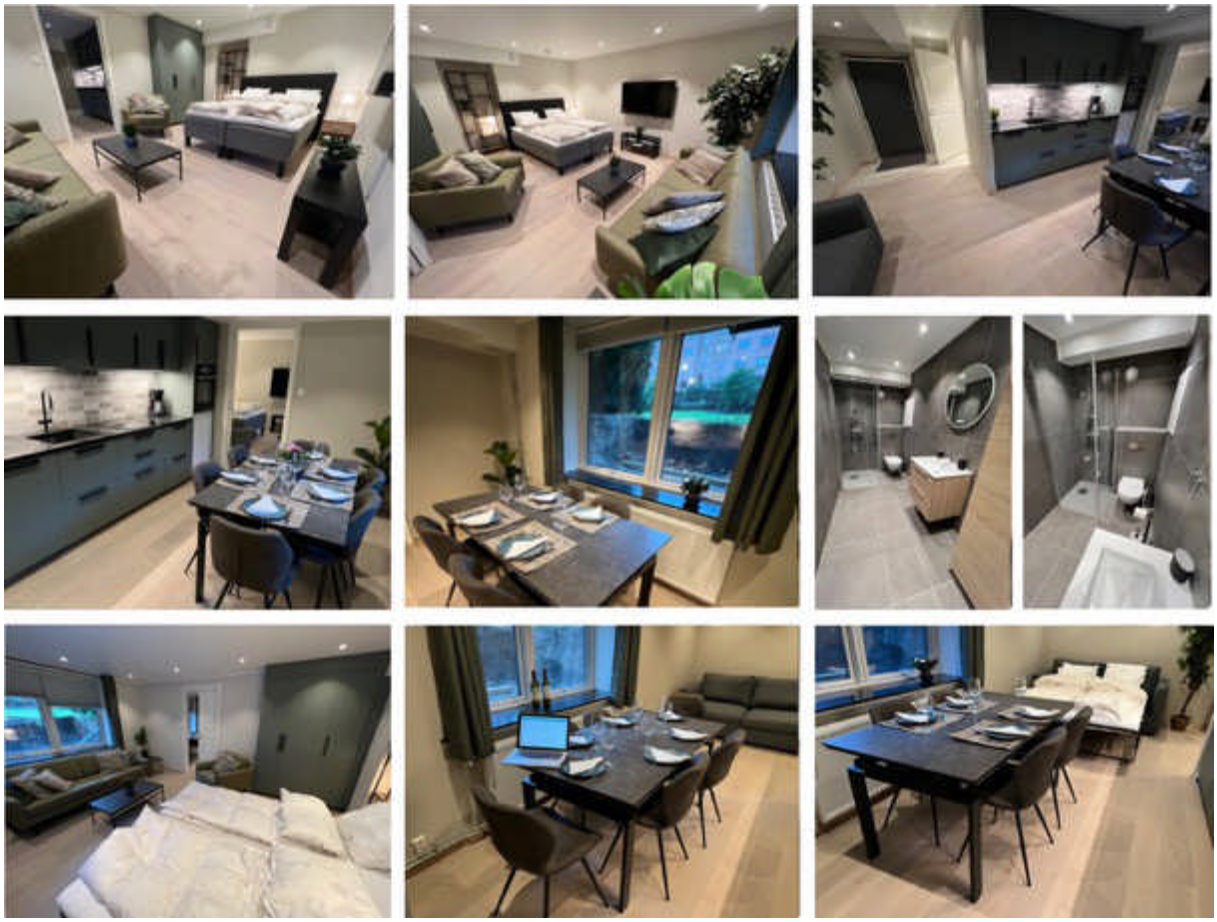
- Kl. 11 mottar leietaker (andelseier) en firesifret kode til dørlåsen på SMS (dvs. for å låse opp døren inn til leiligheten). Gå ikke inn i leiligheten før kl. 12.
- For å komme inn hoveddøren til trappeoppgangen, brukes andelseiers vanlige nøkkel til hoved-dør inn til egen trappeoppgang
- Det er ingen serviceordninger (resepsjon, bevertning, renhold el.) slik det typisk er på hoteller, og leilighetene er å anse som tilbud fra andelseier til egne gjester eller familie – og der andels-eier er ansvarlig vert.
- Dersom det skulle oppstå noe praktisk med leiligheten, kan vaktmester kontaktes av andelseier mellom kl. 8-16 alle hverdager.
- Det er ikke sengetøy, dyner, puter eller håndklær – dette må man selv medbringe.
- Det er rengjøringsutstyr og rengjøringssåpe i hybelen. Man må selv gjøre rent. Dersom det ikke er rengjort, vil det sendes faktura på rengjøring.
- Skader på møbler eller inventar vil faktureres leietaker (dvs. andelseier, ikke bruker).



Gjesteleilighet 1 i Maridalsveien 233B

GJESTELEILIGEHET 1 – MARIDALSVEIEN 233B

- Prisen er kr. 330 per natt, og leiligheten kan leies inntil 4 dager og i alt 4 leie-perioder per år per andelseier.
- Vanlig standard med plass til to voksne – kombinert soverom og tekjøkken med spiseplass samt entre og bad. Areal: ca. 35 m^2.
- Gjesteleiligheten har dobbeltseng, (to senger satt sammen), bad/toalett, liten TV med Telia dekoder, Internett / WiFi og et te-kjøkken med lite kjøleskap. Det er enkelt kjøkkenutstyr slik som glass, kopper, tallerkener og bestikk til to personer. Det er også en liten kokeplatetopp og vannkoker. Leiligheten har ett vindu som også fungerer som rømningsvei.



Gjesteleilighet 2 i Maridalsveien 231C

GJESTELEILIGEHET 2 – MARIDALSVEIEN 231

- Prisen er kr. 600 per natt, og leiligheten kan leies inntil 7 dager og i alt 4 leieperioder per år per andelseier.
- Høy standard på møblement og rom, med plass til to voksne par eller foreldre med barn. Areal: ca. 50 m^2.
- To adskilte separate rom; Romslig stue med dobbeltseng til to voksne og stor spisestue/ kjøkken med sovesofa til to voksne.
- Kan brukes til mindre private selskaper med plass til 8-10 personer.
- Gjesteleiligheten har dobbeltseng (to senger satt sammen), sovesofa (plass til 2 voksne), sofa med stol og kaffebord, store klesskap, stort bad/toalett, stor TV med Telia dekoder, Internett/Wifi og et fullutstyrt kjøkken (kjøleskap, oppvaskmaskin, 4 induksjonskokeplater og innebygget ovn) og spisebord med plass til 8-10 personer (med 2 uttrekkbare plater). Det er glass, kopper, tallerkner og bestikk til 10 personer.
- Leiligheten har to store vinduer som gir godt dagslys og som også fungerer som rømningsvei.
- Leiligheten har innfelte tak-downlights i alle rom med dimmere.

Når balkongen blir for liten – Plantekasser

I mai måned settes det ut syv kasser som vil stå foran 225 og 227. Begge steder er det tilgang på vann fra kran. Hver kasse vil bestå av to svarte pallekarmer satt oppå hverandre.

Tildeling skjer via vaktmester. Det må underskrives en bruksavtale hos vaktmester før kassene kan tas i bruk. Kontakt vaktmester på e-post: vaktmester@maridalsveien.no

Når balkongen blir for liten – Terrasser og grillplasser

Det er etablert en rekke terrasser rundt om i borettslaget. Disse kan fritt benyttes av alle andelseiere. Det er også satt opp egne grillplasser på alle terrasser.

Husk å rydd opp etter deg og kast all søppel i søppelkassene som er plassert på terrassene. Bemerk at husordensreglene også gjelder på uteområdene. Det betyr blant annet at det skal være ro mellom kl. 23 og kl. 06 alle dager.

Når du skal pusse opp – Gjestetoaletter og gjestebad

I blokk 233 er det i kjelleren etablert to gjestetoaletter og to bad som kan brukes av andelseierne i forbindelse med rehabilitering av egne baderom. Ved behov for å låne gjestetoalett eller bad, ta kontakt med vaktmester per e-post.

Det må betales kr. 500 per uke for renhold. Beløpet betales ved å gå inn på maridalsveien.no, hvor du finner anvisning for betaling. Når nøkkel levers tilbake til vaktmester, skal det fremvises kvittering for betaling av rengjøring.

Når du har el-bil – Ladeplasser

Borettslaget har 6 ladestasjoner for el- bil og hybridbil. Disse er lokalisert mellom blokk 229 og 231 og er merket med skilt. Anlegget har en teoretisk ladekapasitet på 28 kW, og det betyr at om det står 1-4 biler fås en kapasitet som de fleste biler kan ta imot på 7 kW. 5 og 6 biler noe mindre med henholdsvis 5,6 kW og 4,67 kW.



Bruk

For å bruke plassene må man være andelseier med registrert bosted i borettslaget og disponere egen bil. Kontakt vaktmester for å bli registret som bruker og for å få veiledning i bruk av ladestasjonene.

Ved bruk skal det legges en egen P-skive i vinduet med angivelse av ankomsttidspunkt. P-skiven fås hos vaktmester. Biler uten P-skive bøtelegges av P-service. Årsaken til at det skal angis tidspunkt for ankomst er å hindre at biler står parkert lengere enn tillat, og dermed hindre andre i å bruke ladestasjonen.

> BEMERK
>
> Forutsetningen for å kunne bruke ladestasjonene, er at man selv eier en EL-bil. Vognkort må derfor fremvises når det inngås en brukeravtale.
>
> Ladestasjonene er et begrenset gode, og er derfor forbeholdt borettslagets egne andelseiere. For å sikre tilgang til ladestasjonene vil det ikke være tillat for gjester å stå på disse plasser. Ellers vises det til brukeravtalen som fås hos vaktmester.

Betaling

Det betales for bruk og med satser som tilsvarer gjeldende strømpriser inklusiv nettleie og drift. Prisene justeres med jevne mellomrom.

Du betaler via SMS:

1. Registrerer deg først som bruker av Lade i Norge (betalingen formidles via Lade i Norge). Registrering gjør du her: https://LadeiNorge.no
2. Finn navnet på ladeplassen. Det står navn ved de 6 ladeplassene. (MARIDAL**1**, MARIDAL**2**, MARIDAL**3**, MARIDAL**4**, MARIDAL**5**, MARIDAL**6**)
3. Send en SMS-melding med plass-navnet «MARIDAL**X**» til **594 40 063**, hvor X=1-6.

   For eksempel sender du SMS «MARIDAL**6**» hvis du står på plass nr. 6. Betalingen formidles av «Lade i Norge» og Nets, og krever at du registrerer deg som bruker.

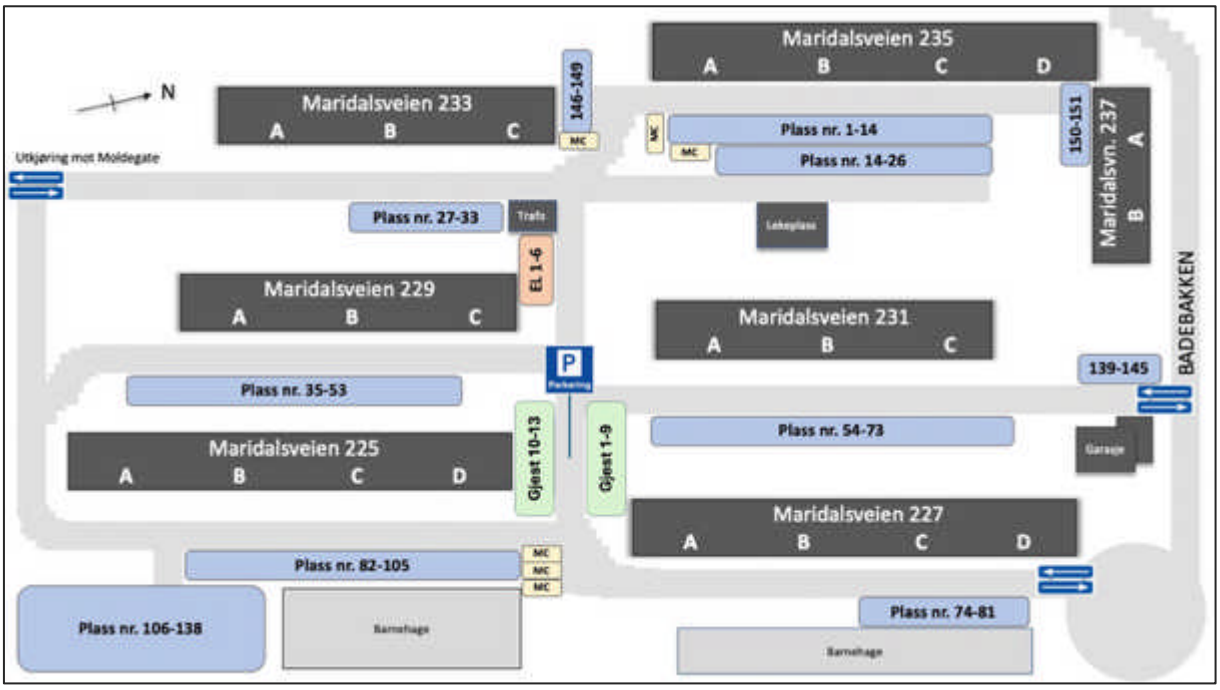
Kap. B4 PARKERING

Borettslaget har 150 P-plasser og 6 MC-plasser som kan leies. Dessuten 13 gjesteplasser og 6 EL-ladestasjoner (kun for lading). Plasseringen fremgår av illustrasjonen under.

Søknadsskjema finner du som vedlegg bakerst i årsberetningen. Skjema kan rives ut eller skannes/sendes gjerne som pdf-fil til parkering@maridalsveien.no.

Det praktiseres ingen ordning for intern flytting av tildelt parkeringsplass. Sjekk derfor plasseringen før du takker ja til en P-plass.

Bortsett fra plassene 82-96 (disse er litt kortere, enn de andre plassene), kan det på vanlig P-plasser også plasseres en MC/moped dersom bilen ikke er for lang. Slik dobbel parkering forutsetter at det parkeres innenfor oppmalt parkeringsplass, og at det er uten sjenanse for andre biler – eller til hindring for gående.



Tildeling

Tildeling og tilsyn med parkeringsplasser håndteres av styret. For å effektivisere parkeringsordningen, har styret en fast kontaktperson. Henvendelser skal skje via parkering@maridalsveien.no. Søknadskjema finner du bak i heftet på side 98.

NB.
OBOS krever dessverre et nokså stort gebyr på tildeling på kr. 825 ved tildeling (kaldt administrasjonsgebyr ved «kjøp» av p-plass). Dette gebyret faktureres andelseier.

> BEMERK
>
> Når e-post brukes, ber vi om at det i emnefeltet står hva sak gjelder (for eksempel søknad eller oppsigelse) og hvilken plass det gjelder. Dette forenkler og effektiviserer all korrespondanse og saks-historikk.

Tildeling av parkeringsplass forutsetter at juridisk andelseier / samboer er registeret med bosted i borettslaget, og at søker disponerer bil i eget navn. Det er ikke tilstrekkelig at man låner bil av for eksempel foreldre eller andre. Dette er for å sikre at plassene kun leies ut til andelseiere som faktisk bor i borettslaget. Det er relativt få parkeringsplasser, og i perioder lange ventelister. Søknader skal derfor alltid vedlegges kopi av vognkort – og eventuelt bostedsbevis, hvis søker er samboer til en andelseier (leieavtalen vil stå i andelseiers navn).

Fremleie

Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt, og fremleietakere har heller ikke anledning til å leie parkeringsplass. Ved fremleie av leilighet, mister man derfor parkeringsplassen, og må søke om ny parkeringsplass når man flytter tilbake.

Overdragelse

Ved salg av leilighet kan retten til å leie parkeringsplass ikke overdras til en annen person. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg.

Oppsigelse

Inntil parkeringsplassen sies opp, hefter leietaker for parkeringsleien. Parkeringsplass kan sies opp med 1 måneds varsel fra og med den første i hver måned. **NB** Oppsigelser må sendes meldeskjema på maridalsveien.no/parkering og ikke via e-post.

Miderltidig parkering foran blokkene

Midlertidig parkering foran blokkene er tillatt i inntil 30 minutter. Annen parkering (bortsett fra på oppmerkede reserverte plasser) er ikke tillatt.

NB
Midlertidig parkering foran blokkene forutsetter bruk av P-skive som fås utlevert hos vaktmester sammen med en brukerveiledning. For å begrense omfanget av parkerte biler foran blokkene utleveres det bare en P-skive per leilighet. Utdrag at gjeldene husordensregler for parkering er gjengitt i boksen under.

MIDLERTIDIG PARKERING (Husordensreglenes § 9, appendiks D side 113)

«*Ved av- og pålessing er midlertidig stans foran oppgangene tillatt så lenge denne aktiviteten pågår. Etter 30 minutter uten synlig aktivitet risikerer eieren av kjøretøyet å kunne bli ilagt et kontrollgebyr. Bilen skal under hele perioden – etter anvisning fra styret - ha enten P-skive eller P-billett.*»

NB Biler som parkers foran blokkene uten P-skive eller P-billett bøtelegges uavhengig av om det er gått mindre enn 30 minutter.

Flyttebiler	Flyttebiler kan stå inntil 1 arbeidsdag i tidsrommet kl. 7-23 med dispensasjon fra vaktmester.
Varebiler	I forbindelse med oppussing kan materialer og verktøy lastes av fra varebil så lenge det er aktivitet rundt bilen. Av hensyn til fri adkomst for utrykningskjøretøyer gis det ikke dispensasjon for å stå parkert foran blokkene.

Kap. B5 FLYTTING AV KJØKKEN – SØKNADSPLIKT

De senere årene har det blitt nokså vanlig å ombygge leilighetene med flytting av kjøkken ut i stuen. Dette gjelder både ettroms og toroms leiligheter. Borettslaget er prinsipielt positiv til at leiligheter bygges om, men det forutsetter at det gjøres på en trygg og lovlig måte. Mange har søkt styret om godkjenning. Styret har frem til nå sagt ja forutsatt at det gjøres lovlig og med bruk av godkjente håndverkere på alle arbeider som gjelder rør og el. Som det fremgår av vedtektene, kan det heller ikke gjøres inngrep i den bærende konstruksjon uten samtykke (§ 4-3).

Dessverre har styret erfart at det i noen tilfeller allikevel gjøres inngrep som kan svekke eller ødelegge bygningskonstruksjonen – og som er til ulempe for både naboer og borettslaget. Særlig det siste styreåret har det vært utfordrende saker som har krevd mye oppfølgingsarbeid fra styret. Dette er uheldig både for den som med gode intensjoner ønsker å ombygge og for alle andre impliserte. Dette er medført et behov for å regulere hvordan ombygginger kan tillates.

Det er søknadsplikt for å flytte kjøkken

Premisser for at det kan kreves søknadsplikt

Alle endringer som medfører påkobling til borettslaget felles infrastruktur, krever styrets samtykke. Dette er infrastruktur som eies av borettslaget, også selv om rør går gjennom leiligheten.

- Det kreves samtykke fra borettslaget dersom det skal tilkoples vann og avløp.
- Det kreves samtykke til å gjøre endringer av eksisterende planløsning der leilighetens ombygges med flytting av kjøkken ut i for eksempel stuen på en slik møte at det etableres et nytt «våtrom».

Med utgangspunkt i søknadsplikten er dette inngrep som styret ikke vil tillate

- inngrep i gulv og tak (for eksempel skjulte rørføringer i etasjeskillet)
- tilkople avløpspumpe inn på borettslagets avløpsrør.
- endringer i bygningens bærende konstruksjon.

Andre krav

- Gjeldende byggeteknisk forskrift (seneste er TEK17) med veiledning: *dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17*
- Byggebransjens våtroms norm: *byggforsk.no/vaatromsnormen*

Søknadsprosessen

Borettslaget praktiserer en totrinns prosess;

I. Det søkes om igangsettingstillatelse fra styret (s. 101).
II. Det søkes om godkjennelse på ferdig ombygget leilighet fra styret (s. 102).

Igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse skal du redegjøre for hva som skal gjøres og hvilke håndverkere du skal bruke. Her kreves det en plantegning som tydelig viser hvordan ny planløsning ser ut for hele leiligheten og fotografier av rommet der du skal bygge nytt kjøkken.

Du kan ikke begynne arbeidet før du har fått skriftlig tillatelse fra styret. Du kan heller ikke begynne arbeidene før berørte naboer er blitt varslet skriftlig minst tre uker før arbeidet påbegynnes. Det skal varsles med brev i postkasse, men også oppslag på

oppslagstavlen. Sammen med søknaden må du sende vedlegg av signatur på mottatt varslingen fra alle tilstøtende naboer over, under og til siden.

Endringer underveis må meldes til styret skriftlig for godkjenning.

Godkjenning

Her må du sende inn bilder av nytt kjøkken som viser rørføringer, dokumentasjon på alle el- og rørleggerarbeider. Dvs. kopi av faktura, samsvarserklæring, egenerklæring og sluttkontroll.

Det er utarbeidet søknadsskjemaer (trinn I og II) som ligger bak i heftet (s. 101). Dessuten tegninger som viser forslag til løsninger i leiligheter der det er mer krevende å finne gode løsninger. Det kan også sendes søknad via web-skjema som er tilgjengelig på maridalsveien.no



Våren setter sitt preg på trærne bak Maridalsveien 227 – 26. april 2025

Kap. B6 REHABILITERING AV BAD – SØKNADSPLIKT, TILSKUDSORDNING

I styreperioden 2023-2024 ble det ikke søkt om støtte til rehabilitering. Allikevel er det en del leiligheter som har rehabilitert badene, og noen av disse har tidligere fått støtte mens andre ikke har søkt enda. Per 5. mai 2024 er det registret 299 av 356 leiligheter med ferdigattester hos Plan- og bygningsetaten, og 57 leiligheter uten ferdigattest. Se egen grafisk oversikt på side 81.

FOR DEG SOM HAR EN LEILIGHET SOM ENDA IKKE HAR MOTTATT ØKONOMISK STØTTE OG SOM PLANLEGGER REHABILITERING

Borettslaget har en ordning, hvor det gis støtte til baderomsrehabilitering med i alt kr. 30 000,-. (NB OBOS fakturerer et *administrasjonsgebyr* for utbetaling av støtte.).

Bemerk at generalforsamling 2023 har vedtatt at ordningen opphører 1. juni 2028.

Støtte forutsetter at en rekke vilkår er oppfylles – og det gis ikke dispensasjon fra disse vilkårene. Alle vilkårene for å motta støtte fremgår av søknadsskjemaet som du finner bak i heftet.

Av disse vilkårene er det viktig å bemerke seg:

- kravet til *bytte av sluk*
- at det søkes om godkjenning av slukbytte hos Plan og bygningsetaten (det er søknadskrav fordi slukbytte medfører brudd på en branncelle)
- montering av våtroms membran med dokumentert trykk testing
- at det kan dokumenteres bruk av fagutdannet elektriker, rørlegger og murer ansvarsrett på branntetting
- at det søkes om igangsettingstillatelse fra Plan og bygningsetaten før arbeidet igangsettes
- at det søkes om ferdigattest før det søkes om støtte fra borettslaget.
- at ventilasjonsrør fra underliggende leilighet ikke flyttes (skal ikke bendes eller bøyes)

BEMERK

Støtte forutsetter som minimum at opprinnelig sluk byttes og badet er pusset opp lovlig i henhold til gjeldende forskrifter og lover – samt etter de krav borettslaget setter (fremgår av søknadsskjemaet som er vedlagt årsberetningen), og at det søkes om igangsettingstillatelse fra plan og bygningsetaten før rehabiliteringen påbegynnes.

BEMERK

Støtte gis bare en gang per leilighet og betales til eier av leiligheten. Dersom en leilighet selges før støtte mottas, går støtten til ny eier. Oppussing av bad bør derfor planlegges slik at det ikke skje rett før et salg. Borettslaget anbefaler at selger og kjøper eventuelt tar høyde for dette i salgsavtalen som en del av oppgjøret. Når en leilighet er solgt går en eventuell støtte til ny eier.

BEMERK

Husk å søke plan og bygningsetaten om igangsettingstillatelse før rehabilitering igangsettes, og legg ved ferdigattest i søknaden om støtte.

Husk at det må stå hvilken leilighet ferdigattesten gjelder, det holder ikke at det bare står eiers navn. Når nåværende eier flytter vil det i så fall ikke lengere være en kopling mellom attesten og den konkrete leilighet.

Ferdigattest uten leilighetsnummer eller annet som viser hvilken leilighet det gjelder, føre til avslag på søknad om støtte.

Søknadsskjema er vedlagt i denne årsberetning, men finnes også som web-skjema på maridalsveien.no

Avvik fra borettslagets krav eller offentligrettslige krav

Styret er kjent med at noen først søker om igangsettingstillatelse etter badet er pusset opp, og disse vil ikke motta støtte. Dersom styret avdekker at det er pusset opp bad uten at det er søkt om igangsettingstillatelse fra plan og bygningsetaten, setter borettslaget i gang en tilsynssak. Kravet om riktig og lovlig prosedyre praktiseres strengt av borettslaget, og støtteordningen er først og fremst et *insentiv* til å motivere andelseierne til å gjøre rehabiliteringen etter reglene, og slik at det ikke oppstår skader på bekostning av fellesskapet.

Andelseier bør være klar over at forsikringsselskapene kan kreve erstatning fra eiere av leiligheter med bad som er pusset opp i strid med de til enhver tid gjeldende regler. Det vil si de regler som var gjeldende da badet ble renovert.

Hvorfor må det søkes om igangsettingstillatelse?

Det kommer stadig spørsmål fra andelseiere fordi de hører fra ulike rørleggere eller entreprenører som hevder at det ikke lengere kreves søknad om igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

Utgangspunkter for at det kreves igangsettingstillatelse er slik:

Borettslaget ønsker at gamle sluk byttes fordi de er gamle og utgjør en risiko med henblikk på vannskader og brannsikkerhet. Når sluk byttes, blir det en åpning i gulv/tak mellom to leiligheter. Grunnen til at det blir åpning er at både sluk og avløp går igjennom det ca. 15 cm tykke etasjeskillet og ned til naboleiligheten under. Formelt sett medfører slukbytte derfor et brudd på en «branncelle». Når en branncelle brytes er det et krav at det kan dokumenteres at brann cellen er tettet igjen på forsvarlig vis. Måten dette dokumenteres på er et firma med «ansvarsrett» på branntetting godkjennes av Plan- og bygningsetaten ved at det sendes en byggesak.

Først når det er gitt igangsettingstillatelse kan arbeidet med slukbytte begynne – ikke før.

Ferdigattest

Når sluk er korrekt byttet, åpningen mellom sluk og etasjeskille branntettet, ny gulvmembran er lagt med klemring til sluk og det er støpt nytt gulv, kan det søkes om ferdigattest.

Grunnen til at borettslaget ikke gir støtte når det ikke først er søkt om igangsettingstillatelse, er at det i praksis er umulig å sjekke om branntetting er utført korrekt fordi etasjeskille og sluk ikke kan inspiseres ovenfra.

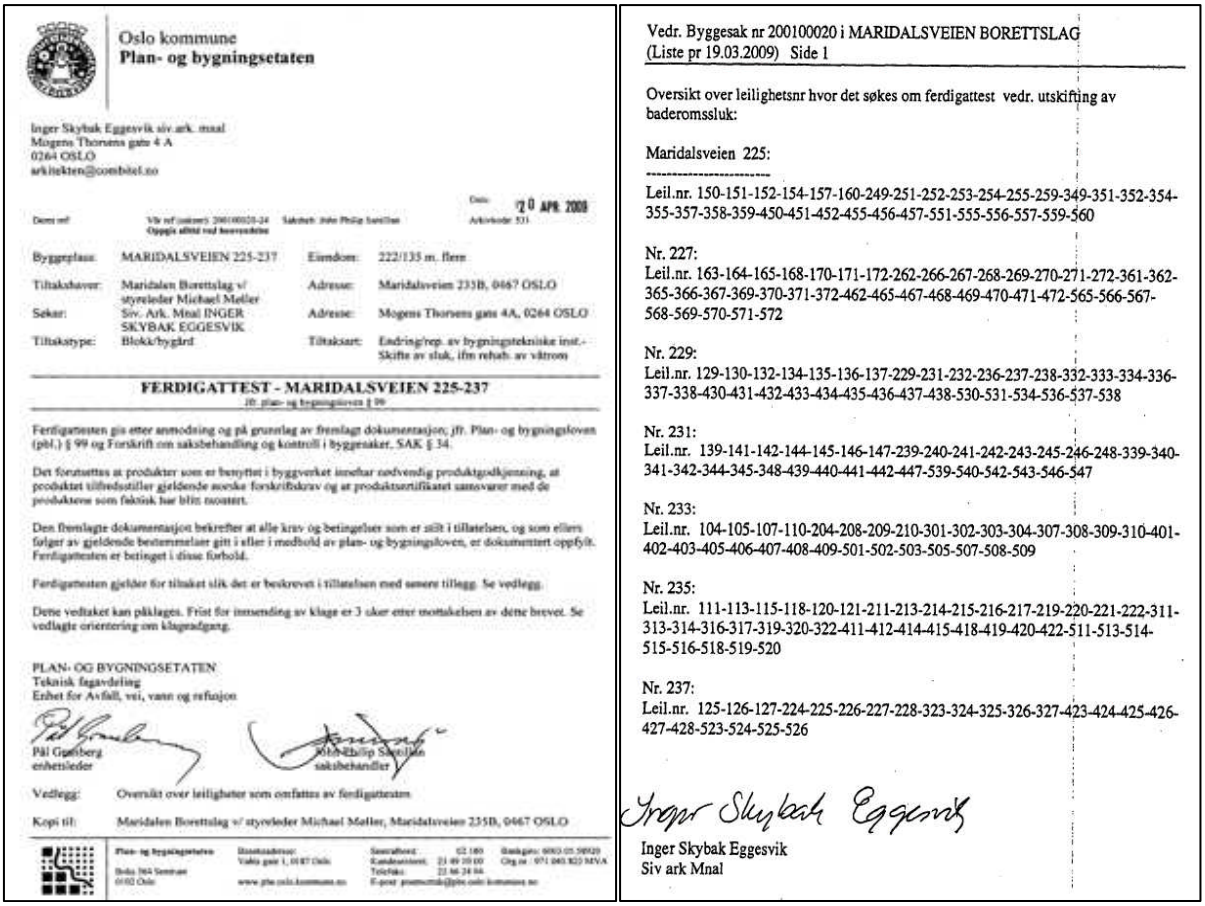
Selv om Plan- og bygningsetaten noen ganger gir ferdigattest på tross at plan og bygningsloven formelt sett er brutt ved ikke først å søke om igangsettingstillatelse, så gir borettslaget uansett ikke støtte. Grunnen er at støtteordningen er ment å være et insentiv til å gjøre alle arbeider lovmessig korrekt og på en måte som er ment å ivareta brannsikkerheten til alle andelseiere. Av brannsikkerhetsmessig grunner kan rekkefølgen med igangsettingstillatelse først, og dernest ferdigattest derfor ikke fravikes.

FOR DEG SOM HAR EN LEILIGHET MED REHABILITERT BAD

Dersom du er ny andelseier og lurer på hvilke offentlige tilgjengelige dokumenter som ligger registret hos Plan- og bygningsetaten i Oslo, kan du søke på din adresse ved å gå inn på følgende link: innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn.

For de fleste leiligheter foreligger det en stor felles byggesak (PBE SAK 200100020), men etter 2009, er det hovedsakelig mindre byggesaker – oftest en byggesak for hver enkelt leilighet.

En del har hatt problemer med å finne ferdigattesten fra den store felles byggesaken før 2009 fordi den er registrert med kun en adresse hos Plan og bygningsetaten. Vi har derfor valgt å kopiere inn ferdigattesten under her. Bemerk at det i tillegg er plan-oversikter (plankart) over alle etasjene i alle blokker med markering av hvilke leiligheter som er inkludert i attesten. Disse er ikke kopiert inn i årsberetningen.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal
Mogens Thorsens gate 4 A
0264 OSLO
arkitekten@combitel.no

Dato: 20 APR 2009

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 225-237	Eiendom:	222/133 m. flere
Tiltakshaver:	Maridalen Borettslag v/ styreleder Michael Møller	Adresse:	Maridalsveien 235B, 0467 OSLO
Søker:	Siv. Ark. Mnal INGER SKYBAK EGGESVIK	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/rep. av bygningstekniske inst.- Skifte av sluk, ifm rehab. av våtrom

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 225-237

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 innebar 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 med senere tillegg. Se vedlegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Pål Gamberg
enhetsleder

Arild-Philip Sandlien
saksbehandler

Vedlegg: Oversikt over leiligheter som omfattes av ferdigattesten

Kopi til: Maridalen Borettslag v/ styreleder Michael Møller, Maridalsveien 235B, 0467 OSLO

Vedr. Byggesak nr 200100020 i MARIDALSVEIEN BORETTSLAG
(Liste pr 19.03.2009) Side 1

Oversikt over leilighetsnr hvor det søkes om ferdigattest vedr. utskifting av baderomssluk:

Maridalsveien 225:

Leil.nr. 150-151-152-154-157-160-249-251-252-253-254-255-259-349-351-352-354-355-357-358-359-450-451-452-455-456-457-551-555-556-557-559-560

Nr. 227:
Leil.nr. 163-164-165-168-170-171-172-262-266-267-268-269-270-271-272-361-362-365-366-367-369-370-371-372-462-465-467-468-469-470-471-472-565-566-567-568-569-570-571-572

Nr. 229:
Leil.nr. 129-130-132-134-135-136-137-229-231-232-236-237-238-332-333-334-336-337-338-430-431-432-433-434-435-436-437-438-530-531-534-536-537-538

Nr. 231:
Leil.nr. 139-141-142-144-145-146-147-239-240-241-242-243-245-246-248-339-340-341-342-344-345-348-439-440-441-442-447-539-540-542-543-546-547

Nr. 233:
Leil.nr. 104-105-107-110-204-208-209-210-301-302-303-304-307-308-309-310-401-402-403-405-406-407-408-409-501-502-503-505-507-508-509

Nr. 235:
Leil.nr. 111-113-115-118-120-121-211-213-214-215-216-217-219-220-221-222-311-313-314-316-317-319-320-322-411-412-414-415-418-419-420-422-511-513-514-515-516-518-519-520

Nr. 237:
Leil.nr. 125-126-127-224-225-226-227-228-323-324-325-326-327-423-424-425-426-427-428-523-524-525-526

Inger Skybak Eggesvik
Siv ark Mnal

BAD SOM IKKE ER OPPUSSET

Selv om ikke alle har rehabilitert sine bad, er det viktig å presisere at det ikke er noe pålegg i borettslaget om å rehabilitere badet. Så lenge det ikke oppstår vannskade er det naturligvis ikke pålegg om å pusse opp bad med for eksempel opprinnelig standard fra byggeåret med to-komponent epoksymembran på gulv. Dette gjelder også bad som etterfølgende har vært pusset opp etter de til enhver tid gjeldende normer og regler.

I praksis betyr det for eksempel at et bad med opprinnelig standard fra byggeåret uten vannlekkasje er lovlig", mens et bad som er blitt pusset opp i 2022 i strid med nåværende baderoms norm er «ulovlig» uansett om det oppstår vannlekkasje eller ikke.

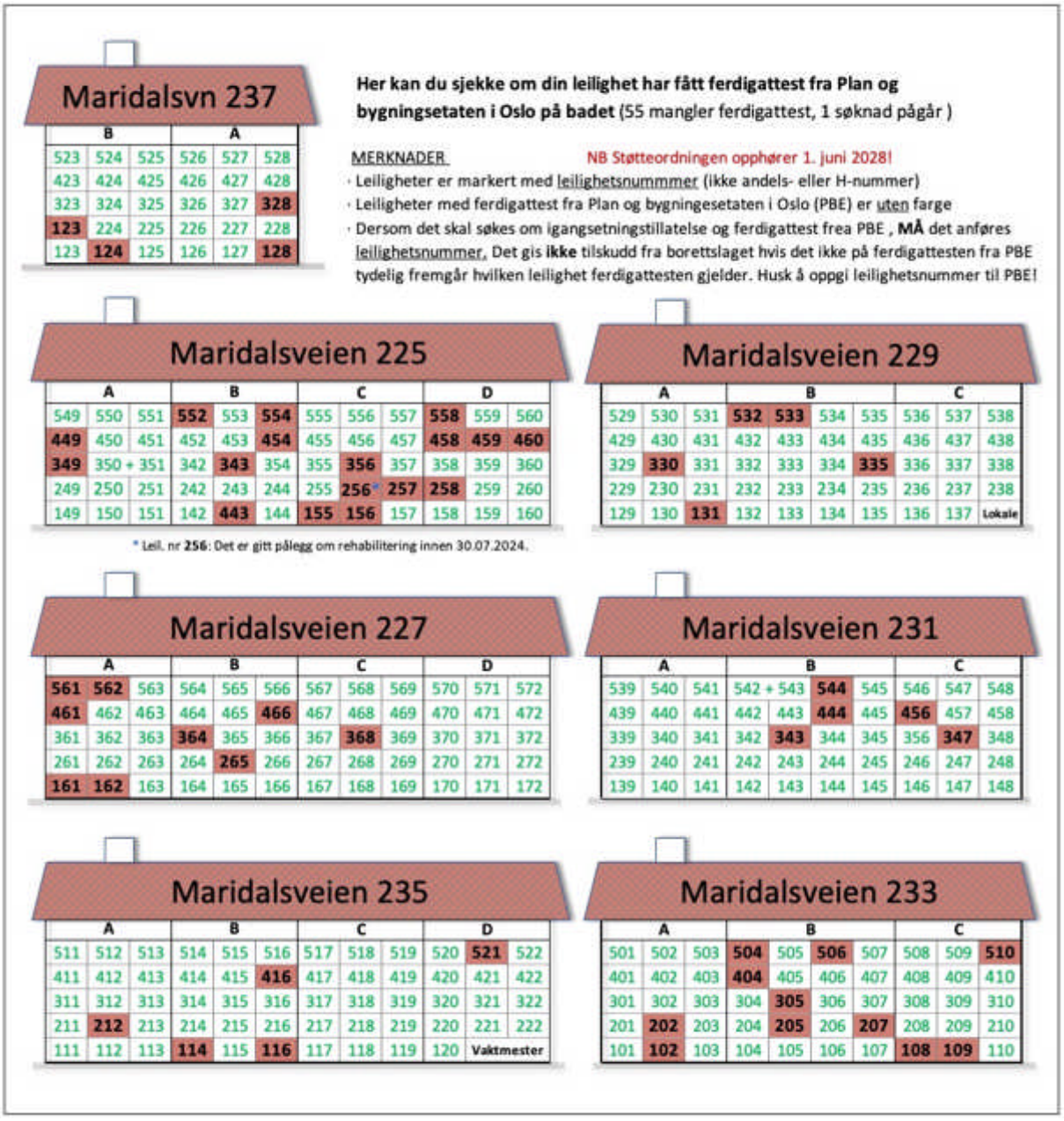
En leilighet (leil.nr. 256) har fått pålegg om rehabiliteringen innen 30. juli 2024, og i en annen leilighet (leil.nr. 550) pågår det oppussing.

OVERSIKT OVER BAD SOM HAR FÅTT STØTTE

Illustrasjonen under viser en skjematisk oppstilling over leiligheter som har fått støtte (angitt med leilighetsnummer). Leiligheter som ikke har fått ferdigattest fra Plan og bygningsetaten i Oslo er markert med rød farge, og det gjelder 55 leiligheter.

En andelseiere har i styreperiode 2024-2025 søkt om støtte fra borettslaget.

Dersom du planlegger å søke om igangsettingstillatelse er det viktig at det i søknaden oppgis H-nummer og leilighetsnummer, og for å få støtte er det et krav at det på ferdigattesten entydig fremgår hvilken leilighet det gjelder. Det er søkers ansvar å sikre seg at det fremkommer riktig identifikasjon på leiligheten. Dersom slik identifikasjon ikke fremgår av ferdigattesten gis det Ikke støtte. Leilighetsnummer skal fremgå av din husleiegiro eller kjøpskontrakt. Hvis du er i tvil om hvilket leilighetsnummer din leilighet har, ta kontakt med OBOS.



Kap. B7 **DYREHOLD** Dyrehold reguleres av vedtektenes § 4-4. Søknad (skjema) om dyrehold er på s. 107.

VEDTEKTENES § 11 DYREHOLD

Dyrehold er ikke tiltatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Samtykke kan bare gis dersom andelseieren kan dokumentere gode grunner til dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget. Styrets avgjørelse skal baseres på retningslinjer vedtatt av styret og det skal inngås en kontrakt om dyreholdet.

Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

Hvordan praktiseres reglene om dyrehold?

Det blir gjennomført forundersøkelse i den aktuelle oppgangen. I de tilfellene der det ikke har kommet innvendinger har søknadene blitt innvilget. I tilfellene der det har vært dokumentert allergi i oppgangene har søknadene vanligvis blitt avslått. I alle tilfellene har det vært en avveiing av fordeler (for søker) mot ulemper (for øvrige beboere).

Når det gis en tillatelse til dyrehold, inngås det en skriftlig avtale med søker om hvordan dyreholdet skal praktiseres. I avtalen framgår det blant annet at det er *løpende* fordels- og ulempeavveining – og at dersom dyreholdet medføre ulemper som er større enn først vurdert, vil dispensasjonen kunne tilbaketrekkes.

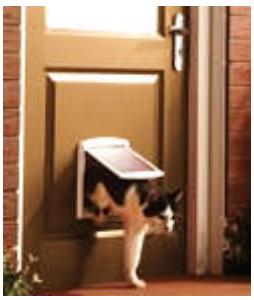
EKSTRA RENHOLD

Dersom dyreholdet medfører ekstrakostnader med for eksempel ekstra renhold for å fjerne hundehår, er det noe borettslaget kan kreve kompensert av hundeeier.

Videre framgår det av avalen at dersom det anskaffes et nytt dyr, skal det søkes om dispensasjon på nytt.

KATTE- ELLER HUNDEDØR

Det er ikke tillatt å montere katte- eller hundedør i balkongdøren – heller ikke om det er gitt tillatelse til «utekatt». Montering av en kattedør berøres av vedtektenes §4-3 punkt 2. Døren tilhører borettslaget og er en del av det ytre eksteriør og facaden må endres uten samtykke fra borettslagets styre.



Dørene har trippellags energisparende glass, og en kattedør ødelegger både den enegisparende funksjon og selve dørens konstruksjon – noe som påfører borettslaget merkostnader til oppvarming.

En kattedør gjør det mulig for skadedyr å trenge inn i eiendommen og det kan oppstå fuktskader på eiendomen.

SENESTE ÅRS DEBATT OM FORBUDET MOT DYREHOLD – OPPDATERTE VEDTEKTER I 2023

De seneste årene har det vært en del fokus på borettslagets forbud mot dyrehold. Ved flere anledninger har det vært forslag om å lempe forbudet for å være mer i samsvar med rettspraksis. Tilbakemeldinger fra voteringer på generalforsamlingene har vært at det er ønske om at opprettholde forbud mot dyrehold. Mange små leiligheter med relativ dårlig lydisolering har vært et av flere argumenter som har vært trukket fram.

Dersom borettslaget skal praktisere et forbud som ikke er direkte lovstridig, må det være mulighet for å søke om dispensasjon basert på at ulemper veies opp mot fordeler.

Dette fremgår av Borettslagsloven § 5-11. En slik mulighet for å søke om dispensasjon praktiserer borettslaget. Styret har etter beste skjønn vurdert fordeler opp mot ulemper basert på *dokumenterbare* forhold.

HVA SIER LOVVERKET OG HVA ER RETTSPRAKSIS

Det følger av Borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd at beboeren kan ha dyr dersom gode grunner taler for dette, og at dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboerne.

«Emmelinedommen»; Høyesterett har fastlagt at et forbud mot dyrehold gjelder ikke innekatt (Rt. 1993-1260 (466-93). Det betyr samtidig at utekatt er omfattet av et forbud mot dyrehold.

Søknader i siste styreperiode 2024-2025

I styreperioden har det vært 3 søknader (3 hunder) som alle ble godkjent.

Kap. B8 PRAKTISK INFORMASJON TIL DEG SOM PLANLEGGER Å SELGE

Hvis du planlegger salg av din leilighet, er det en rekke opplysninger du trenger å finne. En del av disse kan du selv finne eller få fra OBOS. Mange eiendomsmegler kjøper en såkalt «eiendomsmeglerpakke» fra OBOS fordi de er pliktig til å skaffe opplysninger om leilighetens andel av fellesgjeld og formue. Disse opplysninger kan du imidlertid selv skaffe. Andre opplysninger kan være energimerking og hva som inngår i husleien. Historiske salgspriser er også en viktig informasjon som mange finner nyttig når du vurdere å selge din leilighet. Vi har forsøkt å samle en del av disse punktene under, og viser til hvordan du kan fremskaffe den informasjon du trenger før du går kontakter en eiendomsmegler.

Andel av fellesgjeld og formue

Som andelseier har du til enhver tid rett til kostnadsfritt å få opplyst din andel av fellesgjelden og andel av formue. Det kan være aktuelt i forbindelse med for eksempel refinansiering av lån, låneopptak til andre formål (bil, hytte) eller likende.

Fordi det hver måned nedbetales på borettslagets lån, og andelen formue løpende endres, er det ikke hensiktsmessig å ta disse tallene med i årsberetningen. Vi ber de som trenger disse opplysningene om å ta kontakt med borettslagets forvaltningskonsulent Håkon Villanger Fiskeseth (e-post: hakon.fiskeseth@obos.no).

Energimerking

Ved salg er du pliktig å energimerke på din bolig med en energiattest. Du kan selv få utstedt en energiattest hos gratis Enova (enova.no/energimerking/bolig)

Dokumentasjon som MÅ overleveres ny eier

Ny eier skal ha all dokumentasjon på renovert baderom og alle el-arbeider som er utført i leiligheten. Borettslaget har ikke arkivert disse dokumenter som «backup» for kjøper. Det er lurt å bruke tid på å samle denne type dokumentasjon i god tid før du setter i gang salgsprosessen. Mye informasjon kan du hente fra plan og bygningsetaten i Oslo (se avsnittet om støtte til baderoms rehabilitering i kap. B6 på s. 77-81).

Kap. B9 INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE

Markedsføring

Det selges hvert år typisk mellom 40 og 50 leiligheter. Et stort antall salg vil uvilkårlig påvirke alle som bor i borettslaget – og ikke bare de som skal selge. Det krever en fornuftig balanse mellom hensynet til selger, og alle de andre som fortsatt har sine hjem i borettslaget. Pågående salg av leiligheter tar mye plass og oppmerksomhet – enten det er reklame, oppslag på balkonger, inngangsdører eller oppslagstavler. De fleste som ikke skal selge har neppe glede av all den oppmerksomheten. Styret får stadig oftere tilbakemelding om at det distribueres uønsket salgsreklame i postkassene, også til de som reserverer seg mot reklame.

OPPSLAG OG MARKEDSFØRING

Det må ikke klistres opp salgsplakater på dører eller oppslagstavler. Bruk egne salgsbukker. Salgsbukker er en mye mer profesjonell, synlig og effektiv veiviser til leiligheten.

Kostnadene i forbindelse med rengjøring etter bruk av klistermerker, taperester og lignende faktureres til selger/eiendomsmegler. Prisen er for tiden kr. 1 000.

Det må ikke legges markedsførings materiale i postkassene, og det må heller ikke henges opp salgsplakater el. på balkongene.

Vi ber om at det ikke deles ut reklame i våre postkasser, at det ikke settes opp reklameplakater på styrets informasjonstavler i oppgangene, og at det heller ikke oppsettes reklameplakater på dørene – heller ikke i forbindelse med visning. Tape- eller limrester på dørene ser ikke pent ut og er heller ikke lett å fjerne. Det er heller ikke ønskelig med salgsplakater på balkongene.

Borettslaget fakturerer selger/eiendomsmegler for brudd på disse ordensregler etter satser som styret vedtar (for tiden kr. 1 000). Styret anbefaler at eiendomsmeglere bruker salgsbukker i forbindelse med visning. Disse er både penere og mer salgsfremmende.

Henvendelser til styret

Styret får ofte henvendelser fra eiendomsmegler som typisk etterspør informasjon fra styret som er lett tilgjengelig i årsberetningen eller fremgår av «meglerpakken» som kjøpes fra OBOS. Vi ber om at årsberetningen leses før det tas kontakt.

Dessverre opplever vi at en del eiendomsmeglere ringer på styrets vakttelefon utenfor styres kontortid (mandag-fredag kl. 17-19). Vakttelefonen er ment til bruk for varsling av kritiske hendelser eller til andre vanlige henvendelser i kontortiden. Styret besvarer derfor ikke henvendelser fra eiendomsmegler utenfor vår kontortid – heller ikke korte spørsmål.

Dersom det etterspørres informasjon som ikke fremgår av årsberetningen eller meglerpakken fra OBOS er det mer hensiktsmessig og effektivt å sende en henvendelse per e-post til styret@maridalsveien.no. Denne e-post besvares typisk innen et døgn – og ofte flere ganger daglig.



Maridalsveien 225 – 26. april 2025



Maridalsveien 225 – 26. april 2025

Kap. B10 INFORMASJON OM UTLEIE

Det er mulig å leie ut egen leilighet i inntil tre år – men det forutsetter at det søkes om godkjennelse fra styret – det må søkes *før* utleien begynner.

Utleie kan enten gjøres privat eller gjennom en utleieforma. I begge tilfelle skal det alltid søkes om godkjennelse på en navngitt person – også hvis det kommer nye leietaker innenfor en tidligere godkjent utleieperiode. Det er også mulig med korttidsutleie. Du kan lese mer om de ulike måtene å fremleie din leilighet på, og hvordan dette gjøres lovlig under:

Privat utleie

Dersom du vurderer å utleie din leilighet, må du søke styret om tillatelse til dette. Dette framgår av borettslagsloven og av borettslagets vedtekter. I henhold til dette gis det tillatelse for inntil tre år. Dersom leiligheten utleies til egen familie (rett opp/ned; barn, foreldre) et det dog ingen tidsgrense. Tillatelsen forutsetter at styret får kopi av utleieavtalen, og at det tydelig fremgår hvem som er leietaker. Det gis ikke en generell tillatelse uten navn på fremleietaker. Det betyr at hvis du på et senere tidspunkt innenfor treårsperioden skal leie ut leiligheten din til en annen person, må du søke om tillatelse på nytt.

Husleiekontrakt fås hos OBOS. Søknad om utleie sendes via OBOS til styret. OBOS har egne skjemaer som brukes til å søke om utleie. NB. OBOS opplyser at de krever et administrasjonsgebyr som for tiden er på kr. 1 675.

Korttidsutleie

Det er tillat med korttidsutleie i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning fra styret. Dette fremgår vedtektene § 4-2 punkt 3 (vedlegg E side 117):

> *«Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»*

Leieforholdet skal ikke være til ulempe for berørte naboer og utleier skal gjøre leietaker kjent med borettslagets husordensregler og vedtekter. Dessuten forutsetter det at eier er tilgjengelig på mobil eller e-post. Styret praktiserer en streng håndhevelse av husordensreglene og brudd fører til frafall av muligheten for korttidsfremleie.

Utleie gjennom utleiemeglere

Styret ser at det i markedet er ulike firmaer som tilbyr hjelp med utleie. Dersom du benytter et slikt firma, må styret alltid godkjenne de personene som firmaet utleier din leilighet til. I hvert tilfelle må styret ha en kopi av utleieavtalen, og styret må godkjenne utleie.

Det er flere grunner til at styret må vite hvem som disponerer din bolig. Dersom styret av ulike grunner må inn i leiligheten – for eksempel hvis en skade oppstår – må styret kunne kontakte leietaker uhindret. Utleie er regulert av borettslagets vedtekter, av borettslagsloven og av skattemyndighetene. Skattemyndighetene pålegger for eksempel OBOS å innrapportere om utleie. Dessverre ser styret at det nå er en del ulovlig utleie i borettslaget. Styret kontakter eierne av disse leilighetene forløpende og melder fra om forholdet til OBOS.

Av den grunn innskjerpes husordensreglene om at alle andelseiere må ha postkasseskilt og ringeklokkeskilt som er bestilt fra vaktmesterkontoret – eller som er laget i standard utforming. Alle løse papirlapper og lignende provisoriske navnelapper tas fortløpende ned og registreres for kontroll mot andelseierlisten og utleielisten hos OBOS – samt parkeringslisten.

BEMERK

Når en leilighet blir utleid (gjelder ikke ved korttidsleie av leiligheten med inntil 30 dager), mister han/hun retten til å leie egen parkeringsplass.

Parkeringsplassene kan bare benyttes av juridiske andelseiere som bor i borettslaget og som disponere egen bil. En parkeringsplass anses som et begrenset gode for andelseiere som reelt bor i borettslaget, og skal ikke være gjenstand for kommersiell inntekt.

Styret ser at ulovlig framleie ofte medfører flere ulemper for andre andelseiere i samme oppgang, og at det er større gjennomtrekk av nye framleietakere enn ellers.

BEMERK

I tilfelle det avdekkes ulovlig utleie, kan det medføre at borettslaget i en tidsbegrenset periode (ett år) ikke godkjenner utleie, også selv om det i etterkant søkes om tillatelse. Det samme gjelder om utleie har vært til vesentlig ulempe for berørte naboer.

Borettslaget / OBOS er pliktig å melde ulovlig utleie til skatteetaten.

Postkasse- og ringeklokkeskilt med ikke-registrerte eller ukjente navn, eierlister, mobilnummer, naboklager, utleieannonser på for eksempel Finn.no eller bekymringsmelding fra naboer er ofte årsak til at det avdekkes ulovlig utleie.



Maridalsveien 225 – 26. april 2025

Kap. B11 HMS OG BRANNSIKRING

Borettslaget tar både HMS og brannsikkerhet svært alvorlig og det er lagt ned mye arbeid i å gjøre borettslaget et trygt sted å bo i, men også et trygt sted for ansatte å arbeide. Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risiko vurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må også kravene i arbeidsmiljøloven oppfylles om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Brannsikring

I henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2 - 4 (se forskriften) skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Røykvarslere

I forbindelse med balkongutbyggingen ble det i perioden 2013-2015 montert branndetektor/ alarm i alle leiligheter med tilkobling til alarmsentralen. Branndetektor/alarm blir med jevne mellomrom kontrollert (årlig) og utbedret om nødvendig.

> BEMERK
>
> Det er ikke tillatt å fjerne, tildekke eller flytte på branndetektor/alarm. Feil på branndetektor/alarm må snarest meldes til vaktmester eller styret. Det gjennomføres årlig en kontroll med alle branndetektorer, og feil blir rapportert til styret.
>
> Eventuelle kostnader med å utbedre branndetektor/alarm fordi de er blitt skadet pga. for eksempel oppussingsarbeider eller blitt flyttet på, vil bli fakturert andelseier (typisk kr. 2 500-5 000) fordi anlegget av HMS-hensyn må kontrolleres / utbedres av Firesafe. Utgangspunktet er at branndetektor/alarm tilhører borettslaget, og må ikke beskadiges eller flyttes på av hensyn til sikkerheten til alle i blokken.

Brannslukker - kontroll og vedlikehold

Våren 2021 ble det delt ut nye 6 kg ABC brannslukningsapparater til alle leiligheter.

Som bruker av en bolig er du selv ansvarlig for egenkontroll av din brannhåndslukker. Dette bør gjøres hvert kvartal.

Her sjekklisten for egenkontroll:

- Vet alle hvor slukkeren står?
- Er slukkeren lett tilgjengelig og godt synlig?
- Er slukkerens bruksanvisning leselig?
- Er slukkeren hel og pen uten synlige skader?
- Har slukkeren trykkindikator, og angir indikatoren tilfredsstillende trykk? (står på grønt)
- Sikringsplinten er intakt, glir lett og er plombert?
- Kontroll og serviceintervaller på slukkeren er fulgt? (se kontrolletikett på slukkeren)
- Slangen er hel og fin uten fremmedlegemer i slangen/dysen?
- Pulveret er løst og flyktig? Pulverslukkeren skal også snus på hodet og holdes mot øret i 5 til 10 sek. Da skal man kunne høre / føle at pulveret er løst / flyktig og "renner" i beholderen.



Maridalsveien 235 og 233 – 26. april 2025

Hensetning av ting i fellesarealene

Av hensyn til brannfarer og fri adgang til rømningsveier er det ikke lov å hensette ting og avfall i fellesarealene (loft, kjeller og trappeoppganger). Dette fremkommer også av husordensreglene (§ 4, se side 113).

For å ivareta brannsikkerheten kastes hensatte ting uten varsel, og alle fellesarealer på loft og i kjeller ryddes hver vår.

Lading av batterier:

El-sykkel, el-sparkesykkel og andre eklektiske apparater - Ladevettregler

Batterier kan forårsaker brann og må alltid lades under oppsyn. Det gjelder alle typer oppladbare batterier – både små batterier til feks. mobiltelefon og laptop, men også større batterier til el-sykkel og el-sparkesykkel. Minner derfor om *«Ladevettreglene»:*

- Lad i rom med røykvarsler
- Lad når du er våken og til stede
- Les og følg produsentenes bruksanvisning
- Bruk helst original lader
- Lad på et underlag som ikke lett kan brenne
- Ikke lad i senga
- Ikke lad i korridor eller trapperom. De må kunne brukes som fluktvei ved brann
- Bytt ut skadet utstyr

Styret har registrert at el-sykler har vært satt til ladding i fellesområdene – blant annet i kjellerne. Det er ikke tillatt. Heller ikke i bodene på loft og kjeller. El-sykler og el-sparkesykler som blir satt på ladding i fellesarealene blir fjernet uten varsel!



Maridalsveien 225 og 229 – 26. april 2025

Kap. B12 FORSIKRING

Borettslaget er forsikret i *Protector Forsikring ASA* med polisenummer 1363664. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Avtalen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Skadedyrsforsikringen er hos *Norsk Hussopp Forsikring*. Borettslaget har også en avtale om skadedyrsbegrensning med *Anticimex*.

BEMERK

Skader skal ikke meldes direkte til skadeoppgjørsselskapet! Skader som meldes av andelseier direkte, blir *automatisk avvist* av borettslaget.

Alle forsikringssaker skal i stedet meldes til styret på telefon 90 992 999, vaktmester på telefon 91 350 294 eller på e-post til styret@maridalsveien.no.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Dessuten melde skade så snart den oppdages. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes direkte til styret eller vaktmester.

NB. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar. Dette ansvaret fremgår av borettslagsloven.

BEMERK

Ved skadeutbedring som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr. 20 000,-. På skadedyrssaker er egenandelen kr. 5 000.

Ved små skader som kan utbedres for mindre enn egenandelen, gjør styret en vurdering av om skaden utbedres av borettslaget utenom forsikringsselskapet.

Dessuten kan forsikringsselskapet i tillegg gå til regresskrav mot andelseiere i tilfeller hvor det er tale om særlig grov uaktsomhet. For eksempel mangelfull utbedring av påviste våtroms skader eller uautorisert arbeid i baderom, og hvor forsikringsselskapet har forestått utbedring i tilstøtende leiligheter (tredjepart).

Når skade oppstår forventes det at andelseier følger råd og veiledning som gis av forsikringsselskapet eller borettslaget.

Borettslaget har som følge av dette, de siste årene gitt pålegg om utbedring av bad med påviste skader som ikke dekkes av forsikringsselskapet, og som ved fortsatt bruk kan påføre bygningsmassen nye skader. Tredjepartsskader dekkes naturligvis av forsikringsselskapet, men medfører imidlertid til forhøyet forsikringspremier på grunn av dårlig skadehistorikk.

Den enkelte andelseier er selv pliktig å anskaffe å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Se vedtektene § 5-4 (se side 117).



Maridalsveien 231 – 26. april 2025

Kap. B13 VEDLIKEHOLDSAVTALER – OG ANDRE AVTALER

Belysning og kloakk

Borettslaget har en vedlikeholdsavtale med *Hafslund AS* på gatebelysning og med Oslo kommune (VAV) på vedlikehold av borettslagets utvendige hoved kloakk- og vannledningsnett. Avstikker fra hoved kloakk- og vannledningsnett vedlikeholdes dog av borettslaget.

Bergvarmeanlegget

Det er inngått en «24 Pluss» drifts- og styringsavtale av vårt nye varmepumpeanlegg og varmesentral med Dråpe Entreprenør AS på kr. 62 125 (inklusiv moms). Avtalen gjelder for et kalenderår, og fornyes automatisk. Oppsigelsen er 3 måneder før hvert årsskifte.

Skadedyr

Det er inngått en avtale om skadedyrsbegrensning via Anticimex.

Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene

Borettslaget har siden 2008 hatt en avtale med *P-Service AS* om håndheving av borettslagets parkeringsregler.

Brannsikring

Borettslaget har en avtale med *FireSafe AS* om årlig kontroll av brannvarslingssystemene.



Maridalsveien 235 og 237 – 26. april 2025

Kap. B14 HJEMMESIDE – SOSIALE MEDIER M.M.

Borettslagets hjemmeside – maridalsveien.no

På borettslagets hjemmeside finnes du all praktisk oppdatert informasjon om borettslaget, men også linker brukertilbud i borettslaget – blant annet booking- og betalingstjenester:

- Booking av velferdslokale
- Booking av gjesteleiligheter
- Påfyll av vaskerikort



Dersom du mangler siste innkalling til geranforsamlingen, husordensregler, vedtekter – eller rett og slett trenger fotografier av borettslaget gjennom de siste 25 årene, er disse tilgjengelige i dokument- eller fotoarkivet.

Du finner siden her: maridalsveien.no

Borettslagets Facebook-side

På borettslagets hjemmeside finnes all praktisk informasjon om borettslaget, men i tillegg har borettslaget også en Facebook-side.
Du finner siden her: https://www.facebook.com/MaridalsveienBRL.

Her kan andelseiere legge inn innlegg, men av hensyn til personvern, skal alle innlegg godkjennes av moderator for hjemmesiden.

Det er kommet innspill om også å ta i bruk Instagram, X (Tvitter), TikTok, Reddit, Vibbo med flere. Det er krevende å holde flere sosiale kanaler oppe parallelt, og flere av disse vil kreve at andelseieres innlegg godkjennes av en moderator, slik at enkeltpersoner ikke henges ut eller at personopplysninger spres. Styret har derfor foreløpig valgt å ha bare en kanal parallelt med den offisielle hjemmesiden.

Vibbo.no – en kommersiell plattform for OBOS konsernet

OBOS har utviklet en tjeneste kalt Vibbo.no (tidligere kalt «Her bor vi»). Vibbo.no er en «flerefunksjons-portal», som er blitt gradvis bygget ut de senere årene slik at det bl.a. er laget e-post tjenester og «hjemmesider» for borettslag og sameier utformet med en tung OBOS-identitet på en slik måte at disse fremstår som en integrert del av OBOS med uniform logo og helt likt formspråk uten mulighet for å lage egen identitet. Det er uheldig fordi Vibbo.no konkurrerer med andre kommersielle produkter, og mange borettslag har utviklet egne og bedre websider og kommunikasjonskanaler for e-post og sosiale medier.

Det er bekymringsfullt at OBOS-tilknyttede borettslag og sameier *ikke* kan takke nei til Vibbo.no – og som minimum få fjernet de uønskede e-post adresser og «hjemmeside». Borettslaget har derfor bedt OBOS innebygge en funksjonalitet, hvor styret selv kan aktiverer hjemmeside- og e-postløsningen i Vibbo – fremfor at den alltid er aktivert. Begrunnelsen for dette er nærmere beskrevet under:

Begrenset funksjonalitet

Funksjonaliteten som er tilgjengelig på Vibbos hjemmesideløsning, er fortsatt svært begrenset med liten grad av fleksibilitet – for eksempel kan det ikke legges inn booking av tjenester (velferdslokale, gjesteleilighet, fellesvaskerier mfl.). Det er heller ikke mulig å fjerne formspråk og identitet til OBOS. Det er heller ikke gode muligheter for å ha

fleksible dokumentarkiver (for eksempel fotografier, søknadsskjemaer og dokumenter utover innkallinger til generalforsamling og protokoller).

Personvernsutfordringer
Det er personvernutfordringer knyttet til Vibbo-plattformen. E-poster som sendes via OBOS e-post adressene kan leses av ansatte i OBOS konsernet fordi styret ikke kan avgrense hvem som får lesetilgang. Ofte inneholder e-poster sensitive personopplysninger som ikke må deles utenfor styret. Borettslaget har bl.a. bestemmelser i vedtektene om sikring av personvernopplysninger, og i praksis kan disse bestemmelser overstyres av OBOS uten at styret informeres.

Styreprotokoller ligger også på Vibbo-plattformen. Uten mulighet for å begrense lesetilgang, distribuerer OBOS protokoller til personer utenfor styret. Mange saker inneholder personopplysninger eller opplysninger som personer uten kunnskap om saksbehandlingen og sakshistorikk, kan feiltolke eller misforstå.

Implementering – manglende mulighet for reservasjon
OBOS har gradvis introdusert Vibbo-plattformen i alle borettslag og sameier, og har også i det stille lansert plattformen hos oss. Det vil si uten samtykke fra borettslaget.

Maridalsveien borettslag har imidlertid fra før en godt etablert hjemmeside og en rekke funksjonelle e-postadresser med det lett gjenkjennelig domene-/merkenavnet: «maridalsveien.no».

HJEMMESIDE	E-POST ADRESSER
maridalsveien.no	valg@maridalsveien.no styret@maridalsveien.no dyrehold@maridalsveien.no vaktmester@maridalsveien.no rehabilitering@maridalsveien.no

Vibbo.no konkurrer dermed med borettslagets egne etablerte plattformer, og svekker over tid vårt eget merkenavn og identitet. Dette er uheldig av flere grunner:

- Gir uklarhet over hvilke e-poster som skal brukes.
- Gir uklarhet over hvilken hjemmeside som tilhører borettslaget.
- Gir uklarhet over om borettslaget er uavhengig av OBOS.
  (en del andelseiere tror feks. at saker styret har behandlet kan overprøves av OBOS)
- Bruk av feil hjemmeside gir ikke tilgang til borettslagets booking-tjenester
- Bruk av feil hjemmeside gir ikke tilgang til borettslagets dokumentarkiv, fotoarkiv og web-skjemaer.
- Bruk av feil hjemmeside fører til at andelseiere ikke får viktig informasjon om borettslaget
- Personsensitive opplysninger kan videreformidles utenfor styret.
- Vibbo-hjemmesiden og Vibbo e-post-adressene med et OBOS uniformt konsernformspråk gir inntrykk av at de verdier som reelt er skapt av borettslagets andelseiere, er et resultat av å være en integrert del av OBOS.

Mottiltak for å hindre misforståelser
Styret har uten hell de siste tre årene forsøkt å få OBOS til å slette Vibbos e-post adresser til styrets medlemmer og til styret. Tilsvarende stenge Vibbos hjemmside for borettslaget. Det har derfor vært nødvendig for styret å legge ut informasjon på Vibbo hjemmesiden om at siden ikke er i bruk, og at e-poster sendt til Vibbo´s e-post adresser ikke besvares. Dette er dessverre ikke en god og varig løsning.

Kap. B15 OBOS

Forvaltningskonsulent
01.02.2024 fikk borettslagets ny forvaltningskonsulent; Håkon Villanger Fiskeseth.

Forvaltningskonsulenten har e-post hakon.fiskeseth@OBOS.no.

Andelseiernes årsoppgave
De siste årene har OBOS krevd at våre andelseiere er registret som brukere av OBOS plattformen Vibbo.no, slik at de der kan laste ned årsoppgaven. De andelseiere som av ulike grunner ikke ønsker å være registret (for eksempel for å reservere seg mot reklame fra OBOS Bank, OBOS Eiendomsmegler eller andre virksomheter som inngår i OBOS konsernet), har i flere år ikke fått årsoppgaven, slik de har krav på. (Se for øvrig avsnittet under om «Konsernsamtykke».)

Styret har derfor bedt OBOS sende årsmelding direkte til alle andelseiere på ordinær vis slik det står i forretningsføreravtalen.

Konsernsamtykke – utveksling av personopplysninger til uvedkommende
OBOS har ved flere anledninger bedt om at styret, på vegne av den enkelte andelseier, gir samtykke til at personopplysninger fra OBOS forvaltning aktivt deles med for eksempel OBOS Bank, OBOS Eiendomsmegler – eller andre firmaer som OBOS samarbeider med. Styret har ikke gitt slik samtykke, men dersom du som andelseier allikevel mottar uønsket direkte adressert reklame fra OBOS, kan du gjerne sende en tilbakemelding til styret om dette. Du har rett til å reservere deg mot slik markedsføring.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan melde seg direkte via OBOS obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Se også § 3 i vedtektene (side 117).

Kap. B16 KONTAKTINFORMASJON

Styret
Styret kan kontaktes på e-post: styret@maridalsveien.no.
Styreleder er tilgjengelig mandag til fredag mellom kl. 17-19. Telefon 909 92 999.
Unngå å ringe utenom telefontiden.

Vaktmester
Vaktmesteren kan også kontaktes på e-post vaktmester@maridalsveien.no eller mobil 913 50 294. Mellom kl. 8:00 og kl. 9:00 kan vaktmester også kontaktes på vaktmesterkontoret. Kontoret ligger på baksiden av Maridalsveien 237 (trappenedgangen).

Valgkomiteen
Valgkomiteen kan kontaktes på e-post: valg@maridalsveien.no.



Våren endelig på vei; Utsyn fra Akerselva mot Maridalsveien 227 – 26. april 2025



Akerselven – 26. april 2025



Våren 225; Utsyn nordover mot Maridalsveien 233 i bakgrunnen – 26. april 2025



Vårbilder; Utsyn mot Maridalsveien 235 mot Maridalsveien – 26. april 2025



Vårbilder; Utsyn fra Maridalsveien 231 – 26. april 2025

Kap. B17 SØKNADSSKJEMAER

- Skjema for søknad om støtte til baderomsrehabilitering ..... side 99
- Skjema for søknad om å flytte kjøkken ut i stuen ..... side 101

Skjema for søknad om parkeringsplass ..... side 105

- Skjema for søknad om dyrehold ..... side 107

Søknadskjemaene (nettskjema) ligger også på borettslagets hjemmeside: maridalsveien.no

SKJEMA FOR STØTTE TIL BADEROMSREHABILITERING

NB Støtteordningen opphører 01.06.2028 (vedtatt av generalforsamlingen 30.05.2023)

Dato: _____ Leilighets nr.:_____ Andels nr.: _____ (spør evt. OBOS)

Andelseiers navn _____

Adresse: Maridalsveien _____ Oppgang nr.: _____ H-nummer_____

KRITERIER OG KRAV TIL DOKUMENTASJON (Bruk den som sjekkliste)

*Det må settes kryss i boksene for å vise at alle kriterier er fulgt, og at **ALL** dokumentasjon er vedlagt.*

☐ **Igangsettingstillatelse** fra Plan og bygningsetaten (kreves fordi bytte av sluk medfører brudd på en «brann celle»). Dersom det først søkes om igangsettingstillatelse etter at arbeidet settes i gang, gis det ikke støtte uansett om det etterfølgende gis ferdigattest. Støtten på kr. 30 000 er ment å være en intensivordning for å motivere andelseierne til å pusse opp lovlig og i samsvar med alle forskrifter / lover. SAK NR. _____

☐ **Ferdigattest** fra Plan og bygningsetaten, hvor det MÅ framgå hvilken leilighet det gjelder. (H-nummer alene er ikke nok, det er mange like H-nummere i hver blokk!)

NB Attesten må inneholder opplysninger om full adresse, H-nummer, leilighets- og andelsnummer. Dersom det ikke er mulig å knytte ferdigattesten til leiligheten som er pusset opp, gis det ikke støtte. Det holder ikke med bare navn på søker.

☐ Dokumentasjon på at det enten er benyttet et aluminiums sluk av typen Blücher NRF nr. 33948-86, -87/88-89 eller KJ-MA system støpejerns sluk (ISO 9001 sertifisert).
NB For å få støtte må gammelt sluk byttes. Dersom det brukes andre sluk enn de nevnt overfor, gis det ikke støtte. Det er ikke lov å bruke plastsluk, bortsett fra som hjelpesluk over membran. Borettslaget har nedlagt mye arbeid i å finne sluk som er best tilpasset borettslagets beskaffenhet med lik helthetlig løsning. Kravenes skal derfor ikke fravikes.

☐ Dokumentasjon på at det er brukt autorisert rørlegger (kopi av faktura må vedlegges).

☐ Dokumentasjon (foto) på at det er lagt våtromsduk som er sveiset i alle hjørner.

☐ Dokumentasjon (foto) på at våtromsduk er korrekt festet til sluk med klemring.

☐ Dokumentasjon (foto + protokoll) på at membran / sluk er trykktestet i minimum 24 timer.

☐ Dokumentasjon (foto) på at det er brukt smøremembran på vegger* i alle våtsoner.

☐ Dokumentasjon (foto/tegninger) på hvor eventuelle varmekabler er lagt.
Dersom det ikke er lagt varmekabler må det angis her: _____

☐ Dokumentasjon (foto) på at det er lagt våtromsduk som er sveiset i alle hjørner / skjøter.

☐ Dokumentasjon fra elektriker; i) samsvarserklæring, ii) egenerklæring og iii) sluttkontroll.

☐ Jeg bekrefter at ventilasjonsrør fra underliggende leilighet ikke er endret (rørføring).

☐ Jeg bekrefter at alle krav jvf. gjeldende norm for våtrom er oppfylt*.

☐ Dersom det er skjulte rørføringer; Bekreft at du har ekstra fliser mhp. evt. utbedring av rør

Bruk sjekklisten når du planlegger å søke om støtte fra borettslaget, eller når du innhenter tilbud på oppussing. Husk at kriteriene er absolutte krav og ikke anbefalinger.

Du bør ikke godta tilbud fra firmaer som ikke kan levere de nødvendige løsninger eller dokumenter som framgår av listen over. Advarer mot «flis mot flis» løsninger.

Udokumenterte garantier er erfaringsmessig dessverre ikke nok. Ikke la deg overtale til å bruke andre løsninger eller godta manglende eller ufullstendig dokumentasjon fra de firmaer som utfører rehabiliteringen. Sjekk alltid referanser!

* https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15/byggforsk.no/vaatromsnormen

Innsending av søknad

Signert søknad (begge sider) med alle vedlegg sendes elektronisk som *en* samlet pdf-fil* til:
styret@maridalsveien.no

I emnefeltet skal det stå: Bad - Søknad om støtte til leil. nr. xxx (xxx = leilighets nr., ikke andels nr.)

*Bilder og annen dokumentasjon skal vedlegges e-posten og ikke kun være en link til en server.

Merknader vedrørende støtten (se også eget kapitel om støtteordning i årsberetningen)

Det gis støtte på kr. 30 000 (1 gang per leilighet) forutsatt at *alle* borettslagets kriterier over er oppfylt og at Plan og bygningsetaten har gitt igangsettingstillatelse *før* rehabiliteringen påbegynnes!

Det gis ikke støtte til søknader som bare delvis oppfyller borettslagets krav. Du bør derfor sette deg nøye inn i disse krav før du sette i gang med rehabiliteringen.

NB Nytt krav fra 2021 er krav om at ventilasjonsrør fra underliggende leilighet ikke endres. Dersom rørføringen er endret, gis det IKKE støtte.

For at ventilasjonen skal virke optimalt for alle leiligheter, skal det ikke være bend eller knekk på rørføringen. Bend og knekke redusere effekten betydelig fordi ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk (undertrykk). Ta eventuelt kontakt med styret eller vaktmester om noe er uklart.

Det utbetales støtte i det omfang borettslags økonomi tillater. I noen tilfeller kan det bety at det kan ta litt tid før støtten utbetales.

Støtten gis til den juridiske andelseier og kan ikke overdrages ved et evt. salg. Dette for å sikre at støtten knyttes til en konkret leilighet med riktig juridisk eier. Dersom leiligheten selges før det er gitt støtte, er det noe selger og kjøper bør ta høyde for når kontrakt underskrives.

OBOS krever et administrasjonsgebyr for utbetaling som faktureres andelseier!

Avfall og kildesortering

Oslo kommune har krav om kildesortering, og tiltakshaver (andelseier) plikter å håndtere avfall på forskriftmessig måte. Avfall kan ikke kastes i borettslagets avfallscontainere. Sammen med søknaden om godkjenning skal det redegjøres for kildesorteringen.

Renhold i oppgang og ute foran blokkene

Renoveringsarbeid skal ikke være en ulempe for andre. Det skal derfor fortløpende rengjøres i gangen og eventuelt ute foran blokken. Dersom det ikke holdes rent, vil borettslaget bestille rengjøring.

Godtar du å bli motregnet med kr. 1 000 for hvert renhold, dersom det viser seg nødvendig? _____
(Godkjenning krever at du skriver ja!)

Nabovarsling

Det må varsles skriftlig minst to uker før arbeidene igangsettes med oppslag i oppgangen, og brev til nabo over, under og til begge sider (dette kan være nabo i nabo oppgang).

Dato for nabovarsling _____ Har alle i oppgangen fått varsling? _____
(Godkjenning krever at du skriver ja!)

Vedlegg: Signaturer for mottatt varsling fra nabo over, under og til begge sider (fire signaturer)
(Godkjenning krever at du har sendt disse vedlegg!)

Utbetaling

Oppgi kontonummer som pengene skal overføres til _____

Kontoeiers navn _____

Underskrift

Dato _____ Signatur fra andelseier _____

SKJEMA FOR Å SØKE OM TILLATELSE TIL Å FLYTTE KJØKKEN UT I STUEN



(Riv ut siden eller kopier den! Utfylt søknad med alle vedlegg sendes som skannet pdf-fil til styret@maridalsveien.no.)

Navn _____ E-post _____

Adresse _____ Mobil_____

Leilighets nr. _____ (se evt. på husleiegiroen) Andelsnr. _____ H-nr. _____

Ettroms / toroms leilighet _____

PREMISSER:

Alle endringer som medfører påkobling til borettslaget felles infrastruktur, krever styrets samtykke. Dette er infrastruktur som eies av borettslaget, også selv om rør går igjennom leiligheten. Dvs. det kreves samtykke fra borettslaget dersom det skal tilkobles vann og avløp. Dvs. det kreves samtykke til å gjøre endringer av eksisterende planløsning der leilighetens ombygges med flytting av kjøkken ut i for eksempel stuen på en slik møte at det etableres et nytt «våtrom». Det er derfor søknadsplikt til denne type tiltak.

Borettslaget er prinsipielt positiv til at leiligheter bygges om, men det forutsetter at det gjøres på en trygg og lovlig måte. Det betyr bla at det alltid må brukes godkjente håndverker til alt rør- og el arbeid, og dette må dokumenteres. Samtidig er det også inngrep som ikke tillates:

- Det er ikke tillat å gjøre inngrep i gulv og tak (for eksempel skjulte rørføringer i etasjeskillet)
- Det er ikke tillat å tilkoble avløpspumpe inn på borettslagets avløpsrør
- Det er ikke tillat å gjøre endringer i bygningens bærende konstruksjon
- Det må monteres lekkasjestopper for å sikre løse vanntilkoblede maskiner *(https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15/)*

Borettslaget praktiserer en totrinns prosess;

I. Det søkes om *igangsettingstillatelse* fra styret
II. Det søkes om *godkjennelse* på ferdig ombygget leilighet fra styret

Igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse skal du redegjøre for hva som skal gjøres og hvilke håndverkere du skal bruke. Her kreves det en plantegning som tydelig viser hvordan ny planløsning ser ut for hele leiligheten. Vedlegg fotografier av rommet der du skal bygge nytt kjøkken.

Du kan ikke begynne arbeidet før du har fått skriftlig tillatelse fra styret. Du kan heller ikke begynne arbeidene før berørte naboer er blitt varsle skriftlig minst tre uker før arbeides påbegynnes. Det skal varsles med brev i postkasse, men også oppslag på oppslagstavlen. Sammen med søknaden må du sende vedlegg av signatur på mottatt varslingen fra alle tilstøtende naboer over, under og til siden.

Endringer underveis må meldes til styret skriftlig for godkjenning.

Godkjenning

Her må du sende inn bilder av nytt kjøkken som viser rørføringer, dokumentasjon på alle el- og rørleggere arbeider. Dvs. kopi av faktura, samsvarserklæring, egenerklæring og sluttkontroll.

Trin I Søknad om igangsettingstillatelse til å flytte kjøkken

Når skal prosjektet igangsettes _____ Forventet ferdigstilles dato _____

Dato for nabovarsling _____ Har alle i oppgangen fått varsling? _____

(Godkjenning krever at du svarer ja!)

Vedlegg: Signaturer for mottatt varsling fra nabo over, under og til begge sider (fire signaturer)

(Godkjenning krever at du har sendt disse vedlegg!)

a) Innmeldt rørleggerfirma _____

Org.nr. _____ Har firmaet ansvarsrett fra PBE? _____

(Godkjenning krever at du svarer ja!)

b) Innmeldt el-installatør _____

Org.nr. _____

c) Plantegning: Er det vedlagt plantegning (ikke skisse)? _____

(Godkjenning krever at du svarer ja!)

Er det vegger som skal flyttes eller tas vek må det fremgå tydelig av tegningen!

d) Antall vedlegg (foto og lignende) _____

e) Planlegges det andre større arbeider slik som rehabilitering av bad?

Beskriv: *(Suppler evt. på et eget ark)*

_____

_____

f) Andre relevante opplysninger? _____ *(beskriv på et eget ark)*

Avfall og kildesortering

Oslo kommune har krav om kildesortering, og tiltakshaver (andelseier) plikter å håndtere avfall på forskriftmessig måte. Avfall kan ikke kastes i borettslagets avfallscontainere. Sammen med søknaden om godkjenning skal det redegjøres for kildesorteringen.

Renhold i oppgang og ute foran blokkene

Renoveringsarbeid skal ikke være en ulempe for andre. Det skal derfor fortløpende rengjøres i gangen og eventuelt ute foran blokken. Dersom det ikke holdes rent, vil borettslaget bestille rengjøring.

Godtar du å bli fakturert med kr. 1 000 for hvert renhold, dersom det viser seg nødvendig? _____

(Godkjenning krever at du skriver ja!)

Dato _____ Signatur fra andelseier _____

Trin II Søknad om godkjenning av nytt kjøkken

Godkjenning forutsetter at det ikke har gått mer enn 6 måneder fra det ble gitt igangsettingstillatelse.

Beskriv eventuelle avvik i forhold til de opplysninger som ble gitt i søknad om igangsettingstillatelse.

_____

_____

_____

_____

_____

_____

(Bruk eventuelt et eget vedlegg)

Har du mottatt klager fra naboer? _____

_____

_____

_____

(Beskriv hvorfor!)

Som en del av søknaden skal du vedlegge: *(Kryss av i boksene)*

- ☐ Dokumentasjon fra rørlegger (kvitteringer, faktura)
- ☐ Dokumentasjon fra el-installatør (egenerklæring, samsvarserklæring og slutt-kontroll)
- ☐ Fotografier som viser rørføringer og tilkopling inn på felles infrastruktur.
- ☐ Fotografier som viser hele kjøkkenet.
- ☐ Dokumentasjon på forskriftsmessig installasjon av oppvaskmaskin eller evt. vaskemaskin

Antall sider med vedlegg _____

Er alle de 5 vedleggene nevnt overfor vedlagt? _____

(Godkjenning krever at du svarer ja!)

Ansvar for utførte arbeider

Jeg påtar meg alt ansvar for at alle arbeider er blitt utført forskriftmessig – herunder ansvar for eventuelle feil og mangler. Ansvaret gjelder også ansvar for utbedring av feil og mangler.

Dato _____ _____

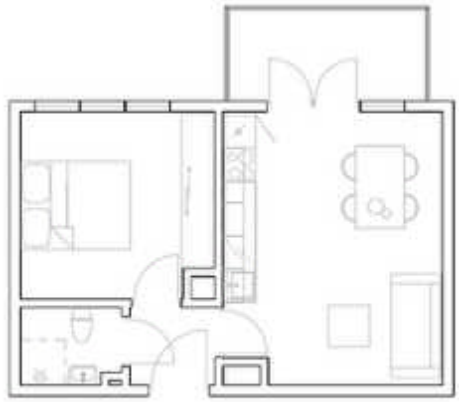
(Signatur fra andelseier)

Forslag og ideer

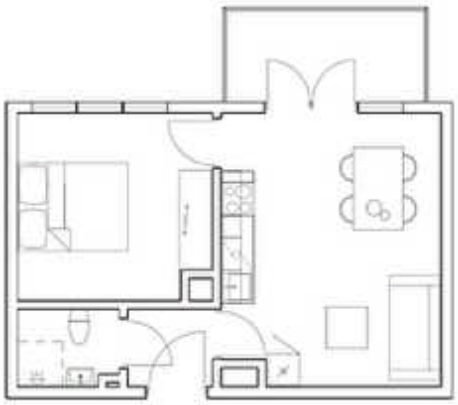
Det er relativt kurant å bygge om toroms leiligheter til treroms med kjøkken i stuen fordi rør kan føres rett inn til badet. Det samme gjelder ettroms med adresse i Maridalsveien 229 B; 231 B og 233 B fordi nytt kjøkken kan bygges mot veg til bad (østvendte leil.) eller opprinnelig kjøkken (vestvendte leil.).

Det kan imidlertid være litt mer krevende å se tilsvarende alternativer for ombygging av de øvrige ettroms leiligheter. Det er også her vi ser de fleste feil blir gjort.

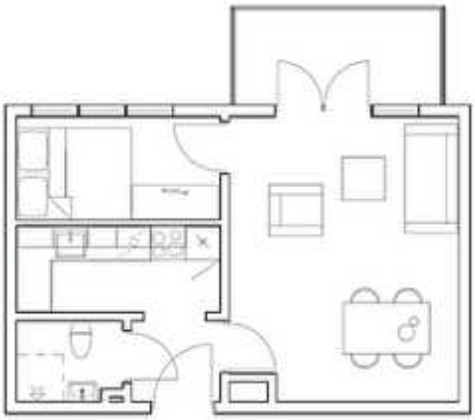
Under er det noen forslag og ideer:



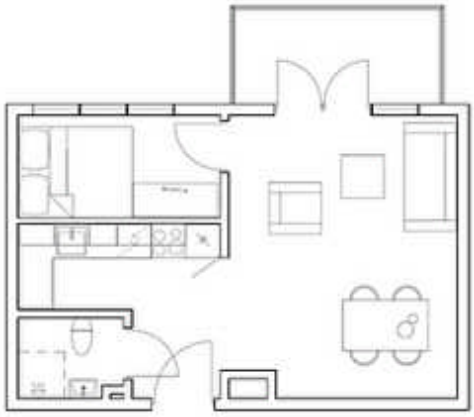
Alternativ 01



Alternativ 02



Alternativ 03A



Alternativ 03B

Alt. 01: Løsning med stort soverom og kjøkken i stuen. Avløps- og vannrør går langs ytterveggen på nytt soverom og en innervegg videre inn til bad. Vegg mellom kjøkken og stue er ikke-bærende.

Alt. 02: Løsning med separat bad og soverom med inngang fra stuen. Ny dør etableres inn til stue og opprinnelig dør til kjøkken stenges slik at avløps- og vannrør føres gjennom kott og inn på badet.

Alt. 03A og 03B: Løsning med separat bad og soverom. Det opprinnelig kjøkkenrom deles til to nye mindre rom. Rørføringer kan føres skjult inn til bad. Vegg mellom kjøkken og stue er ikke-bærende. Det samme gjelder vegg mellom entre og kjøkken.

Tegninger: Michelle Schneider, arkitekt og tidl. styremedlem i Maridalsveien borettslag

SKJEMA FOR SØKNAD OM PARKERINGSPLASS*



Riv siden ut eller kopier!

Utfylt søknad kan leveres til vaktmester eller sendes til parkering@maridalsveien.no

Andelseiers navn _____

E-post _____

Adresse _____ Mobil_____

Leilighets nr. _____ (se evt. på husleiegiroen) Andelsnr. _____ H-nr. _____

Opplysninger om bilen (Vedlegg kopi av vognkort‡)

Navn bilen er registret på† _____

Reg.nr. _____ Bilens lengde (cm) _____ (noen plasser foran 225 er ca. 70 cm kortere)

Merke _____ Model _____ Farge _____

Årsmodel _____ Biltype (sett kryss) EL ☐ Hybrid ☐ Bensin ☐ Diesel ☐

For EL-bil:
Ladepunkt tilgjengelig på jobb (sett kryss) ☐ Bruker andre ladepunkter (sett kryss) ☐

- Bemerk at alle ufullstendige søknader blir returnert uten videre saksbehandling.
- Bemerk at søknader uten kopi av vognkort blir returnert uten videre saksbehandling!

† Hvis du ikke er eier av bilen og den i stedet for er registret på samboer, må både juridiske andelseier og samboer vedlegge bostedsattest som viser at dere begge bor i borettslaget.
(Bilen kan ikke stå i foreldres, arbeidsgivers eller fremleietakers navn)

‡ Dersom du bytter bil, ber vi om at kopi av nytt vognkort sendes til parkering@maridalsveien.no

Dato:

Andelseiers signatur

* Hvem kan leie parkeringsplass?

- Alle juridiske andelseiere som bor i borettslaget
- Alle samboere til juridiske andelseiere – forutsatt begge bor i borettslaget
- Alle barn til juridiske andelseiere – forutsatt begge bor i borettslaget

* Hvem kan ikke leie parkeringsplass?

- Søkere som ikke bor i borettslaget
- Søkere som bor i en framleiet bolig i borettslaget
- Søkere fra leiligheter hvor det fra før er registret en leieavtale på samme leilighetsnummer



SKJEMA FOR SØKNAD OM DYREHOLD

Riv siden ut eller kopier!
Utfylt søknad sendes til dyrehold@maridalsveien.no.



Dato _____ Leilighets nr. _____ *(se evt. på husleiegiroen)*

Andelseiers navn _____

Adresse _____

e-post _____

Mobil _____

Søknaden gjelder: Hund ☐ Katt ☐ Rase/ farge: _____

Når er husdyret anskaffet? _____ Alder: _____

Er kjøpsdokumentasjon på hund eller katt vedlagt? Ja ☐ Nei ☐

Er hunden ansvarsforsikret? Ja ☐ Nei ☐

Godkjenning forutsetter at du setter av kryss for alle punkter under:

Jeg er kjent med vedtektene om dyrehold, § 4-4*	Ja ☐
Jeg er kjent med at det skal søkes om godkjenning fra styret før anskaffelsen av dyr	Ja ☐
Jeg er kjent med at jeg må skrive under på en erklæring om betingelse for å ha dyr	Ja ☐
Jeg er kjent med at mislighold av erklæringen kan føre til at godkjenningen trekkes	Ja ☐
Jeg er kjent med at klager på dyrehold kan føre til at godkjenningen trekkes	Ja ☐
Jeg er kjent med at det er båndtvang i borettslaget	Ja ☐
Jeg er kjent med at dyrehold ikke skal være til ulempe for andre andelseiere	Ja ☐

**Vedtekter § 4-4* *Dyrehold er ikke tiltatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Samtykke kan bare gis dersom andelseieren kan dokumentere gode grun-ner til dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget. Styrets avgjørelse skal baseres på retningslinjer vedtatt av styret og det skal inngås en kontrakt om dyreholdet. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.*

Hvilke grunner har du for å søke (evt. dokumentasjon på behov kan vedlegges)?



APPENDIKS C KRONOLOGISK OVERSIKT OVER STØRRE VEDLIKEHOLD, REHABILITERING OG UTVIKLINGSPROSJEKTER I PERIODEN 1974-2023

2025
Trimming av trær og hekker. Nye benker til uteområdene. Nye sirkulasjonsrør i fyrhuset.

2024
Ny gjesteleilighet i Maridalsveien 231C er ferdig. Nye nummerskilter på blokkene. Høsten 2024; Nytt sykkelrom i Maridalsveien 237.

2023
Fliselegging av alle trappeoppganger er ferdig. Nye utebenker og border er utplassert. Nytt smijerns stakitt med port ved Maridalsveien 235 (gavlsiden) og Badebakken. Utbedret lekkasje på hovedinntaket for vann til Maridalsveien 225.

2022
Oppganger i 227, 225, 233 og 237 har fått nye fliser opptil 2. etasje. Anlegg for oppvarming av garasje. Etablering av ny gjesteleilighet påbegynt i kjeller i 231C. Sikring mot fugler på alle tak. Oppgradering av el-ladeplassene (mellom 229 og 233) slik at det kan lade med dobbelt effekt (12 kW.) Flere stativer til dekkhotellet. Trappeoppganger i 237 og 227D malt. Ny gjesteleilighet under etablering i 231C. Oppgradering av kabel-TV/Internett infrastruktur med nye kabler/swithcer for høyere internett hastighet.

2021
Nye brannslukningsapparater utdelt til alle andelseiere. El-ladeplassene er bygget om for betaling mot effektuttak. Nye nummerskilter er montert på alle parkeringsplasser. Utbedring av leke apparater på lekeplass. Feilsøking og utbedringer av støyproblematikk på sentralvarmeanlegget. Feilsøking og utbedringer av leiligheter med for lave radiator temperaturer. Søknad om ferdigattest på energibrønn prosjekt sendt.

2020
Ny gjesteleilighet i 233, nyoppusset inngangsparti i 233A med nye fliser. Nye informasjonsskilter til vaktmesterkontor, vaskerier, sykkelboder, dekkhotell, gjesteleilighet skismørebod, velferdslokalet, oppslagstvler, parkeringsplasser, innfartseier og gjesteparkering. Nye ståldører til sykkelboder og fellesvaskerier. Kontroll av branndetektorer/alarm i alle leiligheter – samt utbedring av mangler. Ferdigattester på balkonger i Maridalsveien 231, 233, 235 og 237. 4 nye ladeplasser for el-bil bak Maridalsveien 229. Ny flaggstang. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset for varmtvann til oppvarming, ny dykkvannspumper for å fjerne grunnvann, og ny eltavle. Ny belysning, beplantning (hekk) og hegn rundt den store parkeringsplass foran 225A. Utbedring av ødelagt hegn mot Badebakken sameie.

2019
Energibrønnpark etablert med full rehabilitering av fyrhuset. Kontroll av branndetektorer/alarm i alle leiligheter og merking av alle brannveier og oppstillingsplasser for brannbil. Ferdigattest på ny vaktmestergarasje og balkonger Maridalsveien 229, 225 og 227. Igangsettingstillatelse for etablering av en gjesteleilighet i 233. To trappeoppganger i 225 malt. Utbedret sykkelparkeringen foran Maridalsveien 231C med omlegging av belegningsstein.

2018
Ny utvidet vaktmestergarasje ferdigstilt. Nytt smijerns gjerde er montert mellom vaktmestergarasjen og Maridalsveien 227 D. Nytt blomsterbed er bygget med lav steinmur mot gavlsiden av ny vaktmestergarasje. Blomsterbed beplantes våren 2018. Asfalt mellom vaktmestergarasje og gangvei i Badebakken er byttet ut med et gressfelt delt med en ny kort diagonal gangvei. Nytt bordtennisbord er plassert på et opparbeidet og fliselagt underlag bak gjesteparkeringen ved gressplenen bak Maridalsveien 227A. Nytt styringspanel til el-kjele i fyrhuset.

2017
Nye fjernvarmerør er lagt i ny grøft fra fyrhuset til 229 og 231. Nye stengeventiler er monter på fjernvarmerørene. Skismørebod er etablert og nye plantekasser er utplassert. Nye lamper er montert på alle terrasser. Oppfølging av reklamasjonssaker på balkonger.

2016
Ettårskontroll av balkonger. Etablering av to elbiloppladningsplasser ved 229 C. Trappeoppgang i 225 D samt kjellergang mellom 225 C og C ble malt.

2015
Nye balkonger i 227 og 237 og balkongprosjektet avsluttet. Utearealer foran 225, 227 og 237 er tilbakestilt etter balkongbygging. Fire trappeoppganger malt i 235.

2014
Nye balkonger i 225, 229 og 231. Ny trapp mellom 233 og 235. Ny belysning til tilhørende gangvei. Nye drensrør lagt i skråning bak 233.

2013
Nye balkonger i 233 og 235. Oppgradering og beplantning rundt nye søppelhus. Ny gangvei forbi flaggstang. 30 nye sykkelstativer. Utbedring av belegningsstein foran inngangspartiene. Ca. 300 nye planter, byttet ut etter frostskader.

2012
Nye søppelhus levert av Weland. Ny brannalarm i 235 er prosjektert. Nytt anlegg for forvarming av bioolje i fyrhuset er montert. Balkongutbygging påbegynt våren 2012.

2011
Utarbeidelse av et forprosjekt for balkongutbygging. Sluttført utskiftningen av lysarmatur i fellesrom til ny miljøvennlig lysstoffarmatur i 225, 227 og 229. Ombyggingen av fyrhuset med et CO2-nøytral biofyringsolje ble ferdigstilt 2011 med etterfølgende overlevering 2012. Ombygging av utvendig 50 000 liters oljetank på baksiden av 235 D, slik at den kan brukes til Biobrensel. Tre nye 1 000 liters dobbeltisolerte innvendige oljetanker montert i fyrhuset, slik at mineralolje kan brukes som back up løsning til nytt biobrenselanlegg. Back up løsningen gjør bruk av gammel oljefyr. (Borettslaget har i tillegg mulighet for å bruke elektrisk kraft.) Ny sirkulasjonspumpe montert i fyrhuset som back up til eksisterende frekvensstyret sirkulasjonspumpe. Rehabilitering av kjellerkorridorer i 227 og oppstart i 225. Ny Danfoss sirkulasjonspumpe (back up).

2010
Utarbeidet ENØK-rapport. Full fasaderehabilitering av blokk 237. Ferdig-stillelse av syv nye sykkelrom (et i hver blokk) – samt rom for deponering av bildekk. Rehabilitering av trappeoppganger med påføring av ny gulvmaling og avretting av gulvene nederst i kjelleravsatsene igangsatt. Løpende rehabilitering av kjellerkorridorer med hvit maling på vegger og ny grå gulvmaling. Nye miljøvennlige lysstoffarmaturer er montert i kjellerne i 231, 233, 235 og 237. Prosjektering med utvidelse av vaktmestergarasjen påbegynt i forbindelse med å få igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten med utarbeidelse av arkitekttegninger, nabovarsel mm. Etterisolering av varmtvannsforsyningen mellom blokken påbegynt. Ombygging av fyrhuset til bruk av miljøvennlig og CO_2-nøytral Bio fyringsolje. Prosjektering av nye søppelhus tilrettelagt for kildesortering. Prosjekt for El-tilsyn av leiligheter med nye elektriske anlegg pågår i samarbeide med Infratek El-sikkerhet AS. Ny parkeringsautomat montert. Tyverialarmer montert i vaktmesterkontor, vaktmestergarasjen, fyrhus, styrerom og velferdslokale.

2009
Innregulering av styresystemene som overvåker varmeproduksjonen i fyrhuset. Kartleggingen av nesten 100 leiligheter som er blitt rapportert med en utilfredsstillende innetemperaturer under forrige fyringssesong. Bruk av termografering er blitt brukt til systematisk å kartlegge kuldebroer i overgangen mellom yttervegger etasjeskillene. Utbedring av feil og mangler på det elektriske anlegg i 120 leiligheter er dokumentert og godkjent i samarbeide med Alf Brustad fra Hafslund Infratek ASA. Kontroll og utbedring av jordingen med nye nedgravet jordingskabler montert til samtlige blokkene.

2008
Anlegg for pH-justering av driftsvannet i varmeanlegget. Rehabilitering av kjellerkorridorer i 231, 237 og 235 påbegynt. Utbedring av feil og mangler på det elektriske anlegg i tidligere rehabiliterte bad leiligheter. Kontroll og utbedring av jording til borettslagets fellesanlegg påbegynt. Borettslaget har fått ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten på 234 rehabiliterte bad. Nye sparelamper i oppgangene.

2007
Kanalrens. Kontroll av det elektriske anlegget. Rehabilitering av kjellerkorridorer (blokk 225 og 229). Ny styringsenhet til elektrokjelen. Radiatorrens og utbedring av feil og mangler.

2006
Nytt ekspansjonskar og luftutskiller, samt energimålere montert i fyrhus. Innregulering av radiatoranlegget (Inva Engeneering AS). Nytt brannvarslingsanlegg i alle oppganger og i kjeller og loftsområder (Cowens Engros AS). Nye brannslukningsapparater (Noha AS) og batterier til brannvarslere ble delt ut til alle andelseiere. EndReduce-systemet fra 2002 ut-bygget med ytterligere 4 nye referanseleiligheter, slik at det nå er i alt 12.

2005
Nytt velferdslokale etablert i 227C, trappeoppganger rehabilitert, (inkl. nye taklamper, oppslagstavler og postkasser), utskiftet branndører til kjeller og loft. Etablert ett nytt vaskeri i hver blokk med Miele vask- og tørkemaskiner, samt et Internettbasert reservasjons- og kredittbetalingssystem. Gårdsplassen rundt traktorgarasjen rehabilitert med ny asfalt.

2004
Rehabilitert blokkenes drensrør, skiftet innvendige kloakkrør, asfalt rehabilitert / kantsteinsarbeider, nye parkeringsplasser foran 225A. Rehabilitering av grøntområdene rundt blokkene (fase I), riving av garasjeanlegget ved Mor Go´

hjerta barnehage. Alle kjellervinduer malt utvendig og nytt gitter montert.

2003

Rehabilitering av drensrør rundt fyrhus. Kjellervinduer malt.

2002

Byttet 50 000 liters oljetank, bygd 4 uteterrasser med peis/grill. Enøk-tiltak på varmestyring (HeatLine; automatisk bytte til billigste energikilde / EndReduce; referansemåling av temperaturen i 8 leiligheter) og installert timer-styring av tørkeskap.

2001

Baderomsrehabiliteringen påbegynt og Bredbåndsfabrikken installerte bredbånd.

2000

Skiftet dørtelefoner/ringeknapper (Friedland K-KO5050/Micromatic Dovre) og utskiftet opprinnelige radiatorkraner med Danfoss-termostater samt automatiske strupeventiler i kjellerne. 1 stk. ny totrinns oljebrenner påmontert DVS oljekjeler fra 1974 av typen MS7Z. Kontroll og måling av ventilasjonsanlegget.

1999

Kabel-TV installert av Get

1997

Nye aluminiumsvinduer av typen NorDan Envridersvindu med U-verdi 1,6 W/m2 K. Brannslukningsapparater ble kontrollert av Ernst Nilsen AS.

1996

Skiftet 52 kjøkkenavløp (Wavin Asto plastrør) og varme- og kaldtvannsledninger til alle 199 toroms leiligheter. Det ble påmontert brannmansjetter ved hver rørgjennomføring, samt Balofix-stoppeventiler i kjøkkenbenk.

1995

Ny gatebelysning med 16 lysmaster (250 W), nye entredører av typen Swedoor i lys eik (EI-30) og rehabilitert utvendige kloakkrør. Fyrhuset oppgradert med ny 12 000 kW elektrokjele, samt O2 regulator for oljekjeler av typen Micatrone MOG-1000-O2K. I tillegg ble alle varmtvannsrør isolert i henhold til nye Enøk krav. Nye plast bunnledninger fra siste stakeluke frem til offentlig hovedledning lagt i gamle opprinnelig sementrør.

1994

Ny taksten av typen Zanda Antikk, rehabilitert gesims med katodisk beskyttelse av armeringsjern (AHEAD) og piper ble murt opp på nytt. Montert nye snøfangere av typen Zanda over alle inngangspartier. Nye baldakiner over alle inngangspartier. 33 nye plast takkluker (Zanda) ble montert på tak.

1993

Kjellervinduer malt.

1992

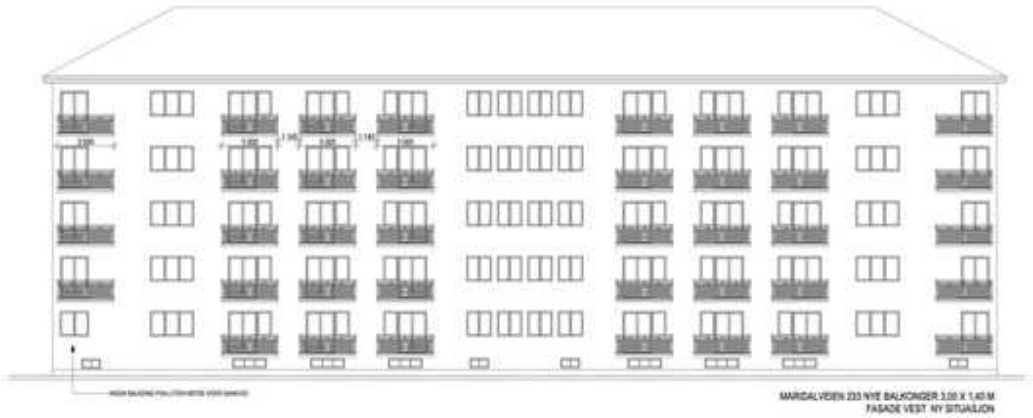
Nye utgangsdører og nytt TrioVing-låsesystem. Alle ventilasjonskanaler feiet og renset.

1989

Rehabilitert elektrisk anlegg med nye stigeledninger og innvendige ledninger/ kontakter i alle leiligheter.

1974

Installering av 2 stk. DSV-oljekjeler i fyrhuset på hver 1500 kW, påmontert Monarch-Weishaupt totrinns oljebrenner av typen MS7VZ



Fasadetegning fra prosjekteringen av nye balkonger i Maridalsveien borettslag (2013-2015) – det største trivselstiltak i borettslaget siden bygningene ble ferdigstilt i 1940 for 83 år siden. Andre viktige velferdstiltak: Velferdslokale (2005) og to gjesteleiligheter (2019, 2024)

Prosjektet med 85 energibrønner (2019) var det mest betydningsfulle miljøprosjekt – men også det mest betydningsfulle energibesparende tiltak i borettslagets historie!

Det er mye å være stolte av i borettslaget!



Vinterbillde med borettslagets «juletre» mellom Maridalsveien 233, 235 og 231 – 18. januar 2024

APPENDIKS D HUSORDENSREGLER



Endringer:

- Vedtatt på generalforsamling 27.05.2010.
- Vedtatt tillegg under § 4 på generalforsamlingen 20.06.12.
- Vedtatt ny § 5 og endring i § 9 generalforsamlingen 07.05.15.
- Ny §11 på generalforsamling den 15.05.17.
- Fjernet § om Dyrehold på generalforsamling 30. 06.2023.

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

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen – herunder alle fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være ro mellom kl. 23 og kl. 06 alle dager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen må naboene varsles på forhånd.

Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

§ 3 Bruk av uteområdene

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse, men bruken må ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Terrassene må ikke brukes til festarrangementer, lukkede selskaper eller være til hinder for andre andelseiere kan benytte terrassene. Reservasjon er ikke tillatt. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Terrassene skal ikke brukes etter kl. 23.

Det er ikke tillatt å sparke fotball på borettslagets plener og foran inngangspartiene.

Lufting og tørking av tøy kan skje på tørkeplassene i tidsrommet mandag til lørdag mellom kl. 8 og kl. 23 – men ikke på søndag og høytidsdager. Banking av tøy kan bare skje når det ikke henger rent tøy til tørk.

Mating av fugler på borettslagets eiendom er ikke tillatt, da dette kan medfører utøy og tilegrisning av områder og bygninger. Julenek er tillatt, men må være fjernet innen 1. februar hvert år.

§ 4 Bruk av inneområdene

Ingen må sette private egendeler på fellesområder – herunder trappeoppganger, kjeller og loftsrom. Dette gjelder blant annet ski, kjelker, sykler, bildekk, møbler, sko, skostativer, pyntegjenstander o.l.

Det er ikke tillatt å lufte tepper, duker og annet skittent ut av vinduet slik at det drysser ned på naboen. Sengetøy kan luftes i begrenset tid.

Alle andelseiere må ha navneskilt på ringeklokke, postkasse og dør. Skilt bestilles mot betaling hos vaktmester. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*

Dersom det oppstår lekkasjer i et våtrom som fører til en skade på bygning eller tilstøtende leilighet, pålegges andelseierne hurtigst mulig å utbedre badet i henhold til gjeldende våtromsnorm.

§ 5 Balkonger

(1) Balkongene skal til enhver tid brukes på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre andelseier.

Mellom kl. 23 og kl. 06 skal balkongene kun brukes på en slik måte at stemmer, musikk eller annen lyd ikke høres.

Søppel, sigaretter og likende må ikke kastes ut på fellesområdene.

(2) Balkongene må ikke brukes til oppbevaring av søppel, byggematerialer eller annet som åpenbart forringer det visuelle innsyn. Dette gjelder også under og rundt balkongene i første etasje.

(3) Det er ikke lov å bruke kullgrill.

(4) Bortsett fra blomster i blomsterkassene, er det ikke tillatt med utvendig pynting på balkongen. I forbindelse med jul er det tillatt med lys eller lysslynge i perioden 01.11.-01.02.

(5) Det er lov å montere markise over balkong så framt til det skjer etter anvisning fra styret.

(6) Det er ikke tillatt å røyke på balkongene.

§ 6 HMS

Borettslaget har utarbeidet en egen HMS-bok som er tilgjengelig hos vaktmester og oppdateres fortløpende av styret etter behov.

Ett brannslokningsapparat og en røykvarsler skal være fastmontert i hver leilighet. Beboerne er ansvarlig for at disse apparatene til enhver tid er i foreskriftsmessig stand. Apparatene er borettslagets eiendom. Ved behov fås nye batterier/brannvarslere hos vaktmester. Styret påser jevnlige kontroller av brannslokningsutstyr.

Borettslaget har et brannvarslingssystem i hver trappeoppgang med ulike typer sensorer og alarmklokker. Sensorene er svært sensitive for byggestøv. Andelseiere som holder på med oppussingsarbeider plikter å påse at det ikke kommer byggestøv og annet søppel i trappeoppgangene. Andelseier hefter for forsettlige skader som påføres brannvarslingssystemet. Alle feil og mangler på anlegget skal umiddelbart meldes til vaktmester eller til styret.

Falsk alarm på grunn av manglende vedlikehold av utstyr i leiligheter eller skader på grunn av byggestøv kan medføre at Oslo kommune brann og redningsetat fakturerer for utrykning. Ved tilkalling på grunn av falsk alarm, vil det også kunne bli fakturert for utrykning.

Trappeoppgangene fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler og lignende som hindrer fri vei. Barnevogner som er i bruk kan settes under trappen i kjelleren og sykler kan settes i sykkelrom.

Det må ikke settes brannfarlig materialer/vesker, søppel, flasker eller likende i trappeoppgangen.

Reklamemateriell og aviser må ikke kastes under postkassene eller i inngangspartiet.

Brannbalkonger skal kun benyttes ved eventuell brann. Alt opphold er strengt ulovlig.

Sikringsskapene i trappeoppgangene skal alltid være lukket og låst.

Dører til hovedinngang, kjeller og loft skal alltid være låst.

Alle bilister skal kjøre aktsomt og ta særlig hensyn til gående, sykelister og barn. Maksimal hastighet i borettslaget er 20 km per time. Det må ikke kjøres på gangveier, og biler må ikke kjøres på tomgang. Det er ikke lov å oppbevare motoriserte kjøretøy innendørs.

§ 7 Velferdslokale

Velferdslokalet kan benyttes av alle andelseiere mot betaling og depositum som fastsettes av styret. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*. Barneselskap før kl. 18 og åpne velferdsarrangementer er gratis. Lokalet leies på borettslagets hjemmeside maridalsveien.no. Innenfor en 6 måneders periode kan én andelseier maksimalt reservere seg for inntil 2 arrangementer. Alle andelseiere kan fritt leie lokalet den følgende dag, hvis det ikke er reservert på forhånd.

Det skal inngås en leieavtale, hvor leietaker forplikter seg til at bruken ikke er til sjenanse for andre andelseiere på grunn av støy og høy musikk. Det skal være ro etter kl. 23 og lokalet kan ikke benyttes mellom kl. 01 og kl. 10. Brudd på leieavtalen kan føre til helt eller delvis tap av depositum – eller i grovere tilfeller tidsbegrenset tap av retten til fremtidig bruk av lokalet. Styret skal etter skjønn vurdere rimelig sanksjonsmuligheter for inntil 2 år.

Det er ikke tillatt å røyke i velferdslokalet. Det er ikke tillatt å prate eller røyke utenfor velferdslokalet.

Etter bruk skal lokalet være rengjort innen kl. 12 neste dag. Manglende rengjøring fører til helt eller delvis tap av depositum.

Etter bruk signeres en sjekkliste som leveres vaktmester sammen med nøkkel. Leietaker hefter for skader på inventar og utstyr. Ødelagt kjøkkenutstyr erstattes gjennom trekk i depositumet.

§ 8 Fellesvaskerier

Vaskeriet er åpent for bruk mellom kl. 7 og kl. 22. På grunn av støy fra tørkeskapene skal disse ikke brukes mellom kl. 22 og kl. 10. Reservasjon og påfyll av vaskekort skjer via borettslagets hjemmeside maridalsveien.no. Påfyll av vaskekort kan også skje

hos vaktmester i kontortiden. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*.

Fellesvaskeriene skal holdes ryddige og fri for søppel. Etter bruk skal maskinene og border holdes rene for vaskepulver, skyllemiddel, lo og annet avfall. Det er ikke lov å la skittent tøy ligge i påvente av ledig vasketid, og rene klær skal hentes når de er ferdig vasket eller tørket. Uten varsel fjerner vaktmester henlagte klær.

§ 9 Parkering

All parkering utenom oppmerkede felter/områder er ikke tillatt, og kan medføre borttauing uten forvarsel for eiers regning og risiko. Bil, motorsykkel og moped kan kun parkeres på oppmerket plass mot leie. Styret fastsetter leien ut fra et selvkostprinsipp*.

Søknad om fast parkeringsplass eller oppstillingsplass til motorsykkel eller moped skrives på eget skjema. Søknad med kopi av vognkort sendes via e-post parkering@maridalsveien.no eller leveres vaktmester. Leie av parkeringsplass forutsetter at man både bor i borettslaget og disponerer kjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere større vare- og lastebiler, campingvogner, tilhengere og båter, og biler uten registreringsskilter på lagets område. Fremleie er ikke tillatt.

Borettslaget har egen gjesteparkering mot betaling. Bruk betalingsautomat ved siden av gjesteparkeringsplassene. Biler som står på gjesteparkeringen uten gyldig betaling, risikerer gebyr eller borttauing uten varsel for eiers regning og risiko. Andelseierne har plikt til å informere sine gjester om gjeldende parkeringsregler.

Ved av- og pålessing er midlertidig stans foran oppgangene tillatt så lenge denne aktiviteten pågår. Etter 30 minutter uten synlig aktivitet risikerer eieren av kjøretøyet å kunne bli ilagt et kontrollgebyr. Bilen skal under hele perioden – etter anvisning fra styret - ha enten P-skive eller P-billett. Flyttebiler kan stå inntil 1 arbeidsdag i tidsrommet kl. 7-23 med dispensasjon fra vaktmester

§ 10 Husholdningsavfall og miljøavfall

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Det må ikke settes avfall eller andre gjenstander utenfor containerne.

Papp, papir og glass skal legges i egne miljøcontainere. Annet miljøfarlig avfall skal leveres på offentlig miljøstasjon.

§ 11 Vaktmester og andre ansatte

Vaktmester og andre ansatte har krav på å bli vist tilbørlig respektert og forståelse for utførelsen av sine plikter.

Bortsett fra i åpenbare krisetilfeller med fare for personskader eller skader på bygninger, skal andelseiere ikke forstyrre vaktmester utenom arbeidstiden.

Vaktmester har kontortid alle hverdager mellom kl. 8 og kl. 9. og har arbeidstid mellom kl. 7:30 og kl. 15:30. Utenom kontortiden kan vaktmester kontaktes på mobil 913 50 294 eller via e-post: vaktmester@maridalsveien.no.

§ 12 Tillitsvalgte

Tillitsvalgte er valgt på lovlig måte av generalforsamlingen og har krav på å bli vist tilbørlig respektert og forståelse for utførelsen av sine plikter.

Styret kan kontaktes på mobil 909 92 999 eller via e-post styret@ maridalsveien.no.

Post til styret leveres vaktmester eller legges i brevsprekken til vaktmesterkontoret på baksiden av blokk 237.

§ 13 Retningslinjer for valgkomitéens sammensetning og arbeid

(1) Valgkomitéens mandat er å foreslå kandidater til tillitsverv i borettslaget. Velges på generalforsamling

(2) Valgkomitéens sammensetning bør, etnisk, kjønns-, interesse- og aldersmessig gjenspeiler sammensetningen i borettslaget. For å sikre jevn rekruttering til styreverv, bør valgkomitéen dessuten ha en representant fra hver blokk.

(3) Valgkomitéen skal velge en leder som sikre progresjonen i komitéens arbeid.

(4) Valgkomiteen bør tilstrebe å foreslå kandidater til tillitsverv som i størst mulig grad gjenspeiler borettslagets etnisk, kjønns-, interesse- og aldersmessig sammensetning.

(5) For å sikre rekruttering skal det arrangeres minst ett åpent informasjonsmøte, hvor det gis informasjon om styrets arbeid og plikter. Det holdes minst ett møte innen utgangen av april.

(6) Valgkomitéen må legge fram sin innstilling i den form den måtte foreligge innen fristen for å trykke årsberetning /innkallelsen til den ordinære generalforsamling – tidsnok til at den kommer med i årsberetningen. Dersom det etter innstillingsfristen mangler kandidater, plikter valgkomitéen å informere andelseierne om at det fortsatt mangler kandidater styreverv – herunder hvilke verv.

(7) Alle kandidater som innstilles må skriftlig bekrefte at de stiller til valg og bør dessuten stille på generalforsamlingen.

(8) Valgkomitéen skal sikre at det innhentes korrekte opplysninger om kandidatenes fulle navn, e-post og mobil-/ telefonnummer til OBOS.

(9) Borettslaget dekker mot billag kostnader til å arrangere informasjonsmøter og trykke opp informasjonsmateriale.

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen 1. mars. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

**SELVKOSTPRINSIPPET*

Selvkostprinsippet er basert på at alle betalingstjenester samlet sett er i regnskapsbalanse, slik at det ikke er kostnadsdekning over husleien. Betalingstjenestene omfatter bruk av velferdslokale, gjesteleiligheter, gjesteparkering, parkeringsoppstillingsplass, fellesvaskeri og navneskilt.



Utsyn nordover fra taket på Maridalsveien 237 mot det nye 18 etasjers landemerket «Vertikal-tårnet» i bakgrunnen (Snøhetta; ferdigstilt høsten 2023) – 4. mai 2024

APPENDIKS E VEDTEKTER



Endringer:

- Vedtekter for Maridalsveien borettslag org. nr. 848 818 402 vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006.
- Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 30. mai 2013.
- Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 09.05.17.
- Endring vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.10.21.
- Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 09.06.22.
- Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 30.05.23.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen
- ved bruk av intern forkjøpsrett til kjøp av bolig i borettslaget suspenderes ansienniteten (nullstilles midlertidig) for en periode på 24 måneder. Suspensjonen inntrer fra og med dato for undertegning av kjøpekontrakt.

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 31. mai 2013.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 ekte-fellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

(7) Styret kan utarbeide regler for hvordan andelseiere skal behandle klager på personer som andelseiere har overlatt bruken av leiligheten til. Styret kan også stille som vilkår for erverv av andel at den som overtar andelen gir skriftlig erklæring om at erverver godtar disse reglene for behandling av bruksoverlatelse

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Dyrehold

Dyrehold er ikke tiltatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Samtykke kan bare gis dersom andelseieren kan dokumentere gode grunner til dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget. Styrets avgjørelse skal baseres på retningslinjer vedtatt av styret og det skal inngås en kontrakt om dyreholdet. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsradiator og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsradiator og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlings-

plater, 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 veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktige røykvarsler og brannslukningsutstyr i bruksenheten. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr finnes i bruksenheten.

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

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

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

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

(9) Andelseier har særlig en vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har herunder plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vannlås og sluk, låser samt vann- og fuktsperre på vegger og tak i bruksenheten.

Andelseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig misligholdt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold. Andelseier skal ikke hindre tilgang til leiligheten ved behov for ettersyn for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig, samt for kontroll med andelseierens vedlikeholdsplikt blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av boretten kan godkjennes.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende eier.

Andelseier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre. Ansvaret omfatter all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.
Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som andelseier selv ville vært erstatningspliktig.

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

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

5-4 Forsikring

Andelseier plikter til enhver tid å ha innboforsikring. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering på betalt forsikring. Ved skade på bruksenheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring skal benyttes.

Ved skal som skyldes fortsett uaktsomhet fra andelseieren, noen av andelseierens husstand eller den andelseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skade, av andelseieren.

Styret skal sørge for at det til enhver tid inngås en fullverdiforsikringsavtale som omfatter ansvarsforsikring og som gjelder hele eiendommen med bebyggelse.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. STYRETS OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3-5 varamedlemmer».

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

(2) Andelseier har adgang til å ta med rådgiver på generalforsamlinger, rådgiveren har anledning til å avgi uttalelse. Bestrides det at rådgiveren kan uttale seg avgjøres dette etter egen avstemming med alminnelig flertall av de avgitte stemmene

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en an-

nen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.
Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INNHABILITET, 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter at man har fratrådt som styre- eller varamedlem.

(2) Verken styret, styremedlemmer, andelseiere eller andre som er engasjert for eller mot borettslaget kan foreta lyd- eller videoopptak uten begge parters forutgående samtykke.

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(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 OBOS, 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 av 06.06. 2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

* * *

APPENDIKS F BORETTSLAGET GJENNOM DE SISTE ÅRENE – FOTO FRA 2023-2025



Maridalsveien 227 – 26. april 2025



Velferdslokalet i Maridalsveien 229 – 26. april 2025



Maridalsveien 231 – 26. april 2025



Maridalsveien 235 og 233 – 26. april 2025



Maridalsveien 233 og 235 – 26. april 2025



Maridalsveien 229 – 26. april 2025



Maridalsveien 229 etter felling av våre 3 store flotte bjerketrær – 12. mars 2025



Maridalsveien 229 etter felling av våre 3 store flotte bjerketrær – 12. mars 2025

.



De flotte grantrerne borettslaget plantet i 1958 felles av Badebakken sameie – 13. mars 2025



De flotte grantrerne borettslaget plantet i 1958 felles av Badebakken sameie – 13. mars 2025



Maridalsveien 235. Etter hvert kommer det en benk på det brosteinlagte felt. Foto 27. april 2025



Badebakken med ny gangvei til venstre og Maridalsveien 235 til høyre. Området til venstre tilhørte opprinnelig Maridalsveien borettslag, og det var plantet en flott eplehage til glede for andelseiene. I dag har Oslo kommune igjen plantet 7 flotte løvtrær og etablert en asfaltert gangvei som en passaje fra Voldløkka ned til Akerselven (der det 1930-årene i sin tid lå en badeplass som har gitt opphav til veiens navn; Badebakken). Foto – 27. april 2025



Maridalsveien 237 og 235 med fyrhuset-taket mellom bygningene delsis skjult av beplantning. Da Maridalsveien borettslag ble oppført, ble det brukt kull til oppvarming. Kull ble levert gjennom taket gjennom 4 store luker. I dag er brukes det mer miljøvennlig bergvarme til oppvarming. Foto 27. april 2025.



Badebakken etter den masive trefelling av 24 grantrer i regi av styret i Sameiet Badebakken 2-34 (tv.) Maridalsveien 237 ses til høyre 237. Det var Maridalsveien borettslag som opprinnelig plantet 40 Douglass gran i 1958 som sjerming mot industrien i Nydalen. De første trær ble felt i 1998 da Badebakken sameie ble oppført av Selmer Skanska i årene 1999-2002. Foto 27. april 2025



Maridalsveien 237 med uskjermet utsyn mot Sameiet Badebakken 2-34. Foto 27. april 2025



Parken bak Maridslsveien 233 og 235 med de ikoniske smijerns trappe som fører opp til Voldsløkka. Foto 27. april 2025



Flotte blomsterende hvite stjernemagnolia foran Maridalsveien 237 – 27. april 2025



Maridalsveien 233 og 235 – 27. april 2025



Maridalsveien 227 – 27. april 2025



Maridalsveien 235 og 233 – 27. april 2025



Kirsbærtrær bak Maridalsveien 237. Maridalsveien 231 ses i bakgrunnen. Foto 27. april 2025



Parken mellom Maridalsveien 233 og 235 med utsyn mot Badebakken borettslag – 27. april 2025



Maridalsveien 229 og 233 – 27. april 2025



Borettslaget sett fra Akerselva retning vest – 24. oktober 2023



Høstfargede trær bak Maridalsveien 233 – 24. oktober 2023



«Maridalsveien borettslag skal være et harmonisk bra sted å bo og leve for alle!»

Trykkeri: Konsis AS, 8. mai 2025
Opplag: 400
Foto forsiden: Simen Hosar, styremedlem 2. mai 2025
Øvrige foto: Michael Terje Nørregaard Møller, styreleder
Redaksjon:
Michael Terje Nørregaard Møller, styreleder

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 02.10.2024



Til andelseierne i Maridalsveien Borettslag

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling:
Onsdag 2. oktober 2024 kl. 18 i Bjølsenhjemmet Mor Go'hjertas vei 22
(Tidl. Akerselva sykehjem)

På generalforsamlingen 27. mai 2024 ble det behandlet et forslag fra Hjørdis Bondevik om sykkelskur, slik det står under:

> *«Forslag om at det vært bygt utvendige låsbare sykkelskur i borettslaget. Forslag om at plassar vert tildelte etter søknad og ansiennitet, likende ordning for bilparkering.»*
>
> Vedtak
>
> *«Saken vert utsett og behandla i ekstraordinært møte innan ein månad etter generalforsamlinga»,*
>
> Presisering av vedtaket:
>
> *«… saken behandles på ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av september 2024»*

Styret kaller derfor inn til en ekstraordinær generalforsamling for å behandle forslaget.

I innkalling er det i tillegg tatt med 3 andre saker;

- Valg av nytt styremedlem
- Godtgjørelse
- Bytte av revisor

Praktisk informasjon

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun **én** stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig.

  Ingen kan være fullmektig for mer enn **én** andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha *samme* fullmektig.

  En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt og signert stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Maridalsveien Borettslag avholdes
Onsdag 2. oktober 2024 kl. 18:00 i Bjølsenhjemmet
(tidl. kalt «Akerselva sykehjem»)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Valg av nytt styremedlem
B) Godtgjørelse
C) Bytte av revisor
D) Sykkelskur

Oslo, 24.09.2024

STYRET I MARIDALSVEIEN BORETTSLAG

Michael Terje Nørregaard Møller /s/ Simen Hoar /s/
Eli Dimmen /s/ Cato Hambro /s/ Nichlas Ødegaard Gundelach (vara) /s/

2. FORSLAG

FORSLAG A VALG AV NYTT STYREMEDLEM

Forslagstiller: Styret

Forslagsstillers saksgrunnlag:

Sven-Ove Beck-Larsen har trukket seg, og det skal velges nytt styremedlem frem til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

FORSLAG B GODTGJØRESE

Forslagstiller: Styret

Forslagsstillers saksgrunnlag:

Av hensyn til det styremedlem som trer ut av styret som følge av forslag A, foreslås utbetaling av honorar for styreperioden frem til i dag med kr 180 000.

Forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Styret får kr 180 000 i styrehonorar for perioden frem til dags dato.

Godtgjørelse fordeles slik det har vært praktisert de siste 30 årene:

Styreleder 50%, nestleder 20% og de øvrige tre styremedlemmer 10 % hver, med utbetaling fra OBOS januar 2025.

FORSLAG C BYTTE AV REVISOR

Forslagstiller: Styret

Forslagsstillers saksgrunnlag:

Styret har de siste årene sett at revisjonsrapportene fra PricewaterhouseCoopers AS (PWC) er blitt levert sent, og at det har vanskeliggjort at generalforsamlingene kan gjennomføres innen fristen som kommer frem av borettslagets vedtekter § 9-2;

«Ordinær generalforsamlingen skal holdes hvert år innen utgangen av mai.»

Styret har også registrert at PWC mot fakturering etterspør forhold som styret har informert om i de innkallingene til generalforsamling.

Styret anbefaler å bytte til revisorfirmaet Ernst & Young AS (EY) til en årlig kostnad på kr. 25 000.

Forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Borettslaget bytter revisorfirma fra PWC til Ernst & Young AS.

FORSLAG D ETABLERING AV LUKKENDE SYKKELHUS



Forslagstiller: Styret

Forslagsstillers saksgrunnlag:

Det ble på ordinær generalforsamling 2024 vedtatt at styret skulle kalle inn til ekstraordinær generalforsamling senere i 2024 med forslag om etablering av sykkelhus. Styret har etter ordinær generalforsamling avholdt informasjonsmøte og gjennomført spørreundersøkelse med 246 respondenter, og det er utvist interesse for totalt 40 plasser med en betalingsordning.

På bakgrunn av responsen foreslår styret at det bygges ett sykkelhus, både av hensyn til kostnadseffektivitet og minimal visuell belastning. Sykkelhuset vil bestå av en plass mellom 30 og 50 plasser, og det er estimert at brukerbetalingen vil utgjøre mellom kr 200,- og kr 250,- pr. plass. Brukerne vil i tillegg til månedspris bli belastet med de omkostninger OBOS krever for registrering.

Videre har styret kommet fram til at plasseringen er mest hensiktsmessig ved nordenden av dagens lekeplass og platting, som vist i figur under. Dette innebærer at tørkestativet fjernes, og at platting i tilknytning til lekeplass reduseres noe. Plasseringen anses å være så sikker som mulig, samtidig som den negative visuelle belastningen minimeres og det går minst mulig på bekostning av fellesarealene i borettslaget vårt.

Dersom forslaget vedtas, vil styret innhente tilbud og inngå avtale med en leverandør som estetisk kan levere et sykkelhus mest mulig lignende dagens søppelhus.

For å finansiere prosjektet foreslår styret at det tas opp et lån som blir betjent av brukerne av sykkelhuset, men hvor borettslaget innehar den økonomiske risikoen dersom plasser ikke blir leid ut. Dette vil også medvirke til at sykler ikke hensettes i sykkelhusene uten å bli brukt.



Forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Det bygges 32 sykkelplasser i ett skur innenfor et rammebudsjett på kr. 950 000 som lånefinansieres.

HUSORDENSREGLER FOR MARIDALSVEIEN BORETTSLAG
Vedtatt på generalforsamling 27.05.2010
Vedtatt tillegg under § 4 på generalforsamlingen 20.06.12.
Vedtatt ny § 5 og endring i § 9 generalforsamlingen 07.05.15. Ny § 11 på generalforsamling den 15.05.17. Fjernet § om Dyrehold på generalforsamling 30.06.2023.



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

§ 1 Husordensreglene
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen – herunder alle fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl. 23 og kl. 06 alle dager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen må naboene varsles på forhånd.

Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

§ 3 Bruk av uteområdene
Alt fellesareal står til beboernes benyttelse, men bruken må ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Terrassene må ikke brukes til festarrangementer, lukkede selskaper eller være til hinder for andre andelseiere kan benytte terrassene. Reservasjon er ikke tillatt. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Terrassene skal ikke brukes etter kl. 23.
Det er ikke tillatt å sparke fotball på borettslagets plener og foran inngangspartiene.

Lufting og tørking av tøy kan skje på tørkeplassene i tidsrommet mandag til lørdag mellom kl. 8 og kl. 23 – men ikke på søndag og høytidsdager. Banking av tøy kan bare skje når det ikke henger rent tøy til tørk.

Mating av fugler på borettslagets eiendom er ikke tillatt, da dette kan medfører utøy og tilegrisning av områder og bygninger. Julenek er tillatt, men må være fjernet innen 1. februar hvert år.

§ 4 Bruk av inneområdene
Ingen må sette private egendeler på fellesområder – herunder trappeoppganger, kjeller og loftsrom. Dette gjelder blant annet ski, kjelker, sykler, bildekk, møbler, sko, skostativer, pyntegjenstander o.l.

Det er ikke tillatt å lufte tepper, duker og annet skittent ut av vinduet slik at det drysser ned på naboen. Sengetøy kan luftes i begrenset tid.

Alle andelseiere må ha navneskilt på ringeklokke, postkasse og dør. Skilt bestilles mot betaling hos vaktmester. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*

Dersom det oppstår lekkasjer i et våtrom som fører til en skade på bygning eller tilstøtende leilighet, pålegges andelseierne hurtigst mulig å utbedre badet i henhold til gjeldende våtromsnorm.

§ 5 Balkonger
1 Balkongene skal til enhver tid brukes på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre andelseier. Mellom kl. 23 og kl. 06 skal balkongene kun brukes på en slik måte at stemmer, musikk eller annen lyd ikke høres. Søppel, sigaretter og likende må ikke kastes ut på fellesområdene.
2 Balkongene må ikke brukes til oppbevaring av søppel, byggematerialer eller annet som åpenbart forringer det visuelle innsyn. Dette gjelder også under og rundt balkongene i første etasje.
3 Det er ikke lov å bruke kullgrill.
4 Bortsett fra blomster i blomsterkassene, er det ikke tillatt med utvendig pynting på balkongen. I forbindelse med jul er det tillatt med lys eller lysslynge i perioden 01.11.-01.02.
5 Det er lov å montere markise over balkong så framt til det skjer etter anvisning fra styret.
6 Det er ikke tillatt å røyke på balkongene.

§ 6 HMS
Borettslaget har utarbeidet en egen HMS-bok som er tilgjengelig hos vaktmester og oppdateres fortløpende av styret etter behov.

Ett brannslokningsapparat og en røykvarsler skal være fastmontert i hver leilighet. Beboerne er ansvarlig for at disse apparatene til enhver tid er i foreskriftsmessig stand. Apparatene er borettslagets eiendom. Ved behov fås nye batterier/brannvarslere hos vaktmester. Styret påser jevnlige kontroller av brannslokningsutstyr.

Borettslaget har et brannvarslingssystem i hver trappeoppgang med ulike typer sensorer og alarmklokker. Sensorene er svært sensitive for byggestøv. Andelseiere som holder på med oppussingsarbeider plikter å påse at det ikke kommer byggestøv og annet søppel i trappeoppgangene. Andelseier hefter for forsettlige skader som påføres brannvarslingssystemet. Alle feil og mangler på anlegget skal umiddelbart meldes til vaktmester eller til styret.

Falsk alarm på grunn av manglende vedlikehold av utstyr i leiligheter eller skader på grunn av byggestøv kan medføre at Oslo kommune brann og redningsetat fakturerer for utrykning. Ved tilkalling på grunn av falsk alarm, vil det også kunne bli fakturert for utrykning.

Trappeoppgangene fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler og lignende som hindrer fri vei. Barnevogner som er i bruk kan settes under trappen i kjelleren og sykler kan settes i sykkelrom.

Det må ikke settes brannfarlig materialer/vesker, søppel, flasker eller likende i trappeoppgangen.

Reklamemateriell og aviser må ikke kastes under postkassene eller i inngangspartiet.

Brannbalkonger skal kun benyttes ved eventuell brann. Alt opphold er strengt ulovlig.

Sikringsskapene i trappeoppgangene skal alltid være lukket og låst.

Dører til hovedinngang, kjeller og loft skal alltid være låst.

Alle bilister skal kjøre aktsomt og ta særlig hensyn til gående, sykelister og barn. Maksimal hastighet i borettslaget er 20 km per time. Det må ikke kjøres på gangveier, og biler må ikke kjøres på tomgang. Det er ikke lov å oppbevare motoriserte kjøretøy innendørs.

§ 7 Velferdslokale
Velferdslokalet kan benyttes av alle andelseiere mot betaling og depositum som fastsettes av styret. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*. Barneselskap før kl. 18 og åpne velferdsarrangementer er gratis. Lokalet leies gjennom vaktmester eller på borettslagets hjemmeside www.maridalsveien.no ved bruk av venteliste. Innen for en 6 måneders periode kan én andelseier maksimalt reservere seg for inntil 2 arrangementer. Alle andelseiere kan fritt leie lokalet den følgende dag, hvis det ikke er reservert på forhånd.

Det skal inngås en leieavtale, hvor leietaker forplikter seg til at bruken ikke er til sjenanse for andre andelseiere på grunn av støy og høy musikk. Det skal være ro etter kl. 23 og lokalet kan ikke benyttes mellom kl. 01 og kl. 10. Brudd på leieavtalen kan føre til helt eller delvis tap av depositum – eller i grovere tilfeller tidsbegrenset tap av retten til fremtidig bruk av lokalet. Styret skal etter skjønn vurdere rimelig sanksjonsmuligheter for inntil 2 år.

Det er ikke tillatt å røyke i velferdslokalet. Det er ikke tillatt å prate eller røyke utenfor velferdslokalet.
Etter bruk skal lokalet være rengjort innen kl. 12 neste dag. Manglende rengjøring fører til helt eller delvis tap av depositum.

Etter bruk signeres en sjekkliste som leveres vaktmester sammen med nøkkel. Leietaker hefter for skader på inventar og utstyr. Ødelagt kjøkkenutstyr erstattes gjennom trekk i depositumet.

§ 8 Fellesvaskerier
Vaskeriet er åpent for bruk mellom kl. 7 og kl. 22. På grunn av støy fra tørkeskapene skal disse ikke brukes mellom kl. 22 og kl. 10. Reservasjon og påfyll av vaskekort skjer via borettslagets hjemmeside www.maridalsveien.no. Påfyll av vaskekort kan også skje hos vaktmester i kontortiden. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*.

Fellesvaskeriene skal holdes ryddige og fri for søppel. Etter bruk skal maskinene og border holdes rene for vaskepulver, skyllemiddel, lo og annet avfall. Det er ikke lov å la skittent tøy ligge i påvente av ledig vasketid, og rene klær skal hentes når de er ferdig vasket eller tørket. Uten varsel fjerner vaktmester henlagte klær.

§ 9 Parkering
All parkering utenom oppmerkede felter/områder er ikke tillatt, og kan medføre borttauing uten forvarsel for eiers regning og risiko. Bil, motorsykkel og moped kan kun parkeres på oppmerket plass mot leie. Styret fastsetter leien ut fra et selvkostprinsipp*.

Søknad om fast parkeringsplass eller oppstillingsplass til motorsykkel eller moped skrives på eget skjema. Søknad med kopi av vognkort sendes via e-post parkering@maridalsveien.no eller leveres vaktmester. Leie av parkeringsplass forutsetter at man både bor i borettslaget og disponerer kjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere større vare- og lastebiler, campingvogner, tilhengere og båter, og biler uten registreringsskilter på lagets område. Fremleie er ikke tillatt.

Borettslaget har egen gjesteparkering mot betaling. Bruk betalingsautomat ved siden av gjesteparkeringsplassene. Biler som står på gjesteparkeringen uten gyldig betaling, risikerer gebyr eller borttauing uten varsel for eiers regning og risiko. Andelseierne har plikt til å informere sine gjester om gjeldende parkeringsregler.

Ved av- og pålessing er midlertidig stans foran oppgangene tillatt så lenge denne aktiviteten pågår. Etter 30 minutter uten synlig aktivitet risikerer eieren av kjøretøyet å kunne bli ilagt et kontrollgebyr. Bilen skal under hele perioden – etter anvisning fra styret - ha enten P-skive eller P-billett. Flyttebiler kan stå inntil 1 arbeidsdag i tidsrommet kl. 7-23 med dispensasjon fra vaktmester.

§ 10 Husholdningsavfall og miljøavfall
Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Det må ikke settes avfall eller andre gjenstander utenfor containerne.

Papp, papir og glass skal legges i egne miljøcontainere. Annet miljøfarlig avfall skal leveres på offentlig miljøstasjon.

§ 11 Vaktmester og andre ansatte
Vaktmester og andre ansatte har krav på å bli vist tilbørlig respektert og forståelse for utførelsen av sine plikter.

Bortsett fra i åpenbare krisetilfeller med fare for personskader eller skader på bygninger, skal andelseiere ikke forstyrre vaktmester utenom arbeidstiden.

Vaktmester har kontortid alle hverdager mellom kl. 8 og kl. 9. og har arbeidstid mellom kl. 7:30 og kl. 15:30. Utenom kontortiden kan vaktmester kontaktes på mobil 91 350 294 eller via e-post vaktmester@maridalsveien.no.

§ 12 Tillitsvalgte
Tillitsvalgte er valgt på lovlig måte av generalforsamlingen og har krav på å bli vist tilbørlig respektert og forståelse for utførelsen av sine plikter.
Styret kan kontaktes via e-post styret@maridalsveien.no eller på mobil 90 992 999. Post til styret leveres vaktmester eller legges i brevsprekken til vaktmesterkontoret på baksiden av blokk 237.

§ 13 Retningslinjer for valgkomitéens sammensetning og arbeid

(1) Valgkomitéens mandat er å foreslå kandidater til tillitsverv i borettslaget. Velges på generalforsamling

(2) Valgkomitéens sammensetning bør, etnisk, kjønns-, interesse- og aldersmessig gjenspeiler sammensetningen i borettslaget. For å sikre jevn rekruttering til styreverv, bør valgkomitéen dessuten ha en representant fra hver blokk.

(3) Valgkomitéen skal velge en leder som sikre progresjonen i komitéens arbeid.

(4) Valgkomiteen bør tilstrebe å foreslå kandidater til tillitsverv som i størst mulig grad gjenspeiler borettslagets etnisk, kjønns-, interesse- og aldersmessig sammensetning.

(5) For å sikre rekruttering skal det arrangeres minst ett åpent innformasjonsmøte, hvor det gis informasjon om styrets arbeid og plikter. Det holdes minst ett møte innen utgangen av april

(6) Valgkomitéen må legge fram sin innstilling i den form den måtte foreligge innen fristen for å trykke årsberetning /innkallelsen til den ordinære generalforsamling – tidsnok til at den kommer med i årsberetningen. Dersom det etter innstillingsfristen mangler kandidater, plikter valgkomitéen å informere andelseierne om at det fortsatt mangler kandidater styreverv – herunder hvilke verv.

(7) Alle kandidater som innstilles må skriftlig bekrefte at de stiller til valg og bør dessuten stille på generalforsamlingen.

(8) Valgkomitéen skal sikre at det innhentes korrekte opplysninger om kandidatenes fulle navn, e-post og mobil-/telefonnummer til OBOS.

(9) Borettslaget dekker mot billag kostnader til å arrangere informasjonsmøter og trykke opp informasjonsmateriale.

§ 14 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen 1. mars. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

**Selvkostprinsippet er basert på at alle betalingstjenester samlet sett er i regnskapsbalanse, slik at det ikke er kostnadsdekning over husleien. Betalingstjenestene omfatter bruk av velferdslokale, gjesteparkering, parkeringsoppstillingsplass, fellesvasker og navneskilter.*

Vedtekter

for Maridalsveien borettslag org nr 848 818 402

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006.
Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 30. mai 2013.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 09.05.17.
Endring vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.10.21.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 09.06.22.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 30.05.23.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

BESKYTTET

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

BESKYTTET

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen
- Ved bruk av intern forkjøpsrett til kjøp av bolig i borettslaget suspenderes ansienniteten (nullstilles midlertidig) for en periode på 24 måneder. Suspensjonen inntrer fra og med dato for undertegning av kjøpekontrakt.

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 31. mai 2013.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

BESKYTTET

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

BESKYTTET

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

(7) Styret kan utarbeide regler for hvordan andelseiere skal behandle klager på personer som andelseiere har overlatt bruken av leiligheten til. Styret kan også stille som vilkår for erverv av andel at den som overtar andelen gir skriftlig erklæring om at erverver godtar disse reglene for behandling av bruksoverlatelse.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-4 Dyrehold
Dyrehold er ikke tiltatt uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Samtykke kan bare gis dersom andelseieren kan dokumentere gode grunner til dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget. Styrets avgjørelse skal baseres på retningslinjer vedtatt av styret og det skal inngås en kontrakt om dyreholdet. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

5. Vedlikehold

5-1 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsradiator og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsradiator 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 veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktige røykvarsler og brannslukningsutstyr i bruksenheten. Styret har anledning til å foreta periodisk

BESKYTTET

kontroll av funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr finnes i bruksenheten.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget uansett om denne skal utbedres av andelseieren, borettslaget eller tredjepart. Lar andelseieren være å gi slik melding kan andelseieren tape erstatningskrav og rett til utbedringer som følger av skade som har oppstått som følge av meldeplikten er forsømt. Melding skal gis til styret.

Andelseier har rett og plikt til å gjøre det som med rimelighet kan forventes foravverge økonomisk tar for borettslaget som følge av skade og andelseierne har rett til refusjon av utlagte utgifter og eventuelt en rimelig godtgjørelse for utført arbeid som ikke kunne avverges.

(9) Andelseier har særlig en vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har herunder plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vannlås og sluk, låser samt vann- og fuktsperre på vegger og tak i bruksenheten.

Andelseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

BESKYTTET

(4) Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold. Andelseier skal ikke hindre tilgang til leiligheten ved behov for ettersyn for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig, samt for kontroll med andelseierens vedlikeholdsplikt blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av boretten kan godkjennes.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende eier.

Andelseier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

BESKYTTET

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre. Ansvaret omfatter all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.
Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som andelseier selv ville vært erstatningspliktig.

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

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

5-5 Forsikring

Andelseier plikter til enhver tid å ha innboforsikring. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering på betalt forsikring. Ved skade på bruksenheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring skal benyttes.

Ved skal som skyldes fortsett uaktsomhet fra andelseieren, noen av andelseierens husstand eller den andelseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skade, av andelseieren.

Styret skal sørge for at det til enhver tid inngås en fullverdiforsikringsavtale som omfatter ansvarsforsikring og som gjelder hele eiendommen med bebyggelse.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

BESKYTTET

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg
(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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3-5 varamedlemmer».

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

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

(5) Styret kan ikke gi samtykke til og skal påse at heller ikke andre som representerer borettslaget gir samtykke til at andre enn de selskap borettslaget har avtale med får

BESKYTTET

anledning til å benytte opplysninger om borettslaget, andelseiere eller andre borettslaget har kontakt med. Styret skal sørge for at de selskap borettslaget har avtale med bare kan benytte opplysningene til det formålet de er innhentet for. Bestemmelsen er ikke begrenset til opplysninger som er omfattet av personopplysningsloven.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

BESKYTTET

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
(1) Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) Andelseier har adgang til å ta med rådgiver på generalforsamlinger, rådgiveren har anledning til å avgi uttalelse. Bestrides det at rådgiveren kan uttale seg avgjøres dette etter egen avstemming med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.
Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

BESKYTTET

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter at man har fratrådt som styre- eller varamedlem.

(2) Verken styret, styremedlemmer, andelseiere eller andre som er engasjert for eller mot borettslaget kan foreta lyd- eller videoopptak uten begge parters forutgående samtykke.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(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 OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

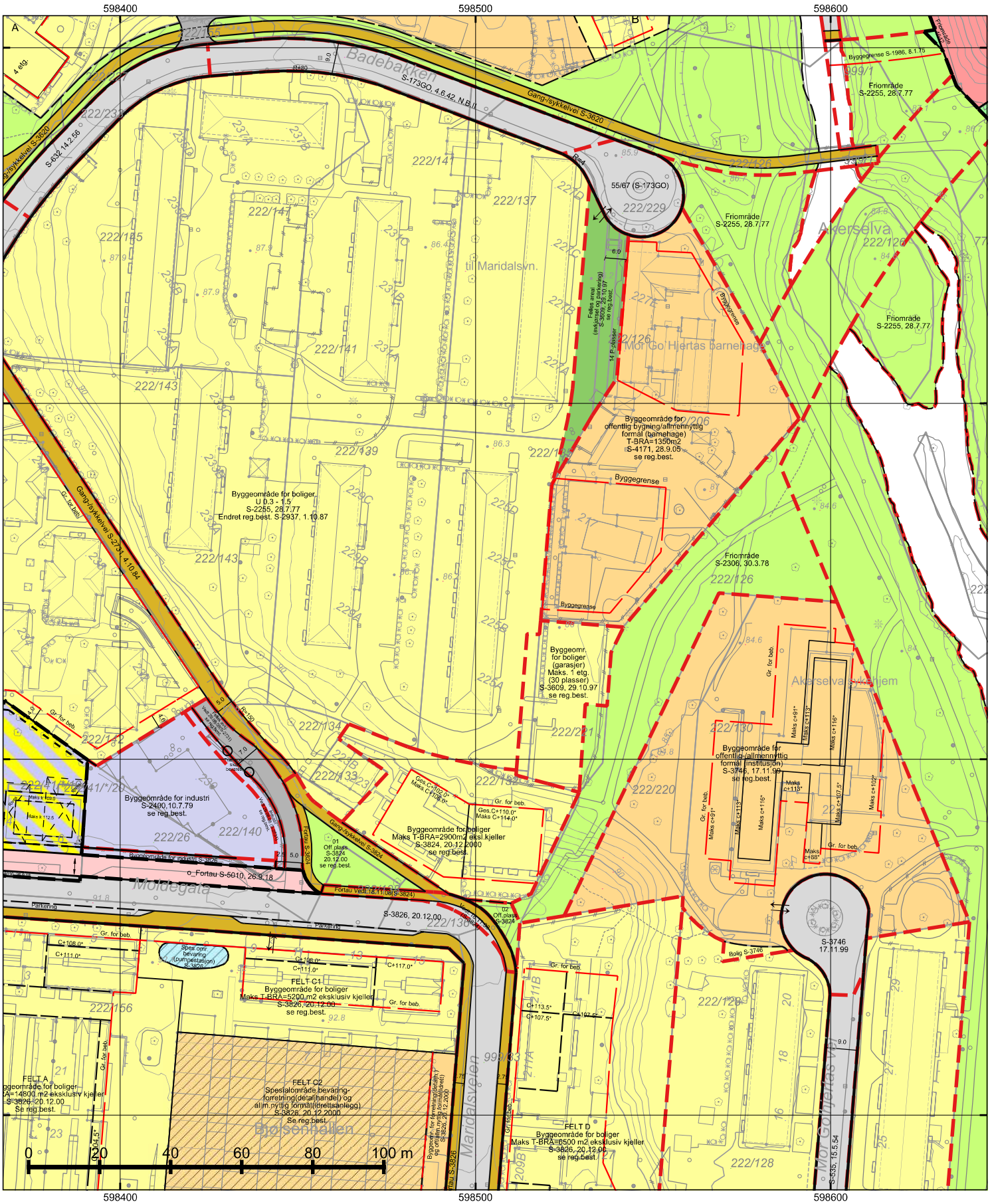
- vilkår for å være andelseier i borettslaget

BESKYTTET

- 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 av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BESKYTTET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.06.2023
Bruker: svgr
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

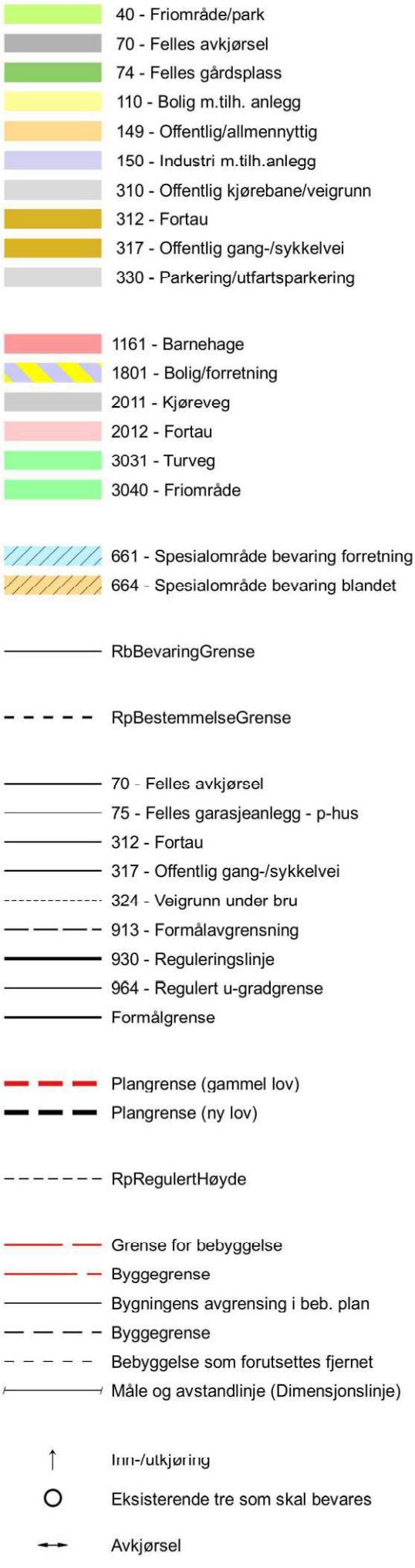
PlottID/Best.nr: 120904/ 86473874
Adresse: MARIDALSVEIEN 225A
Gnr/Bnr: 222/135

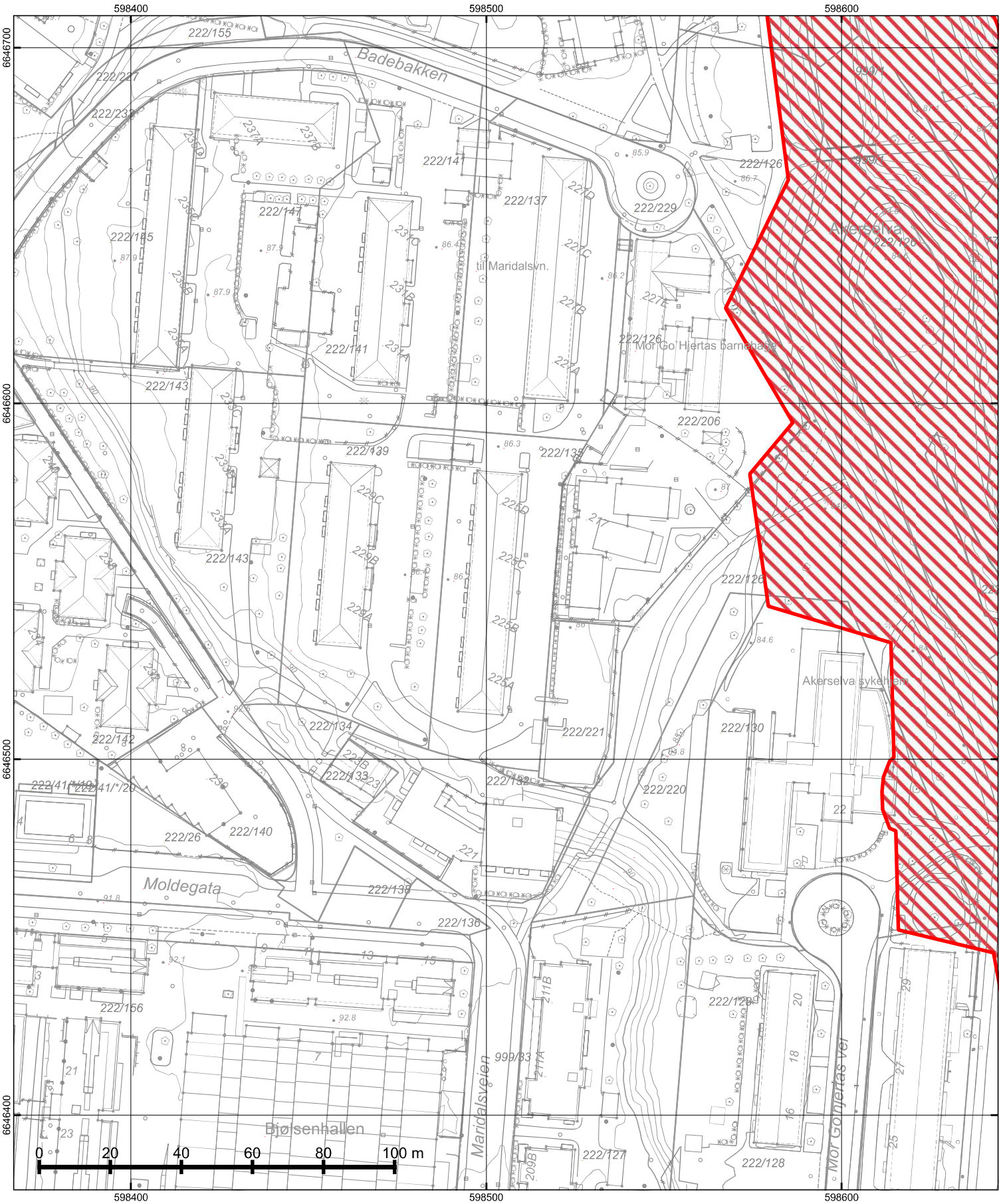
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

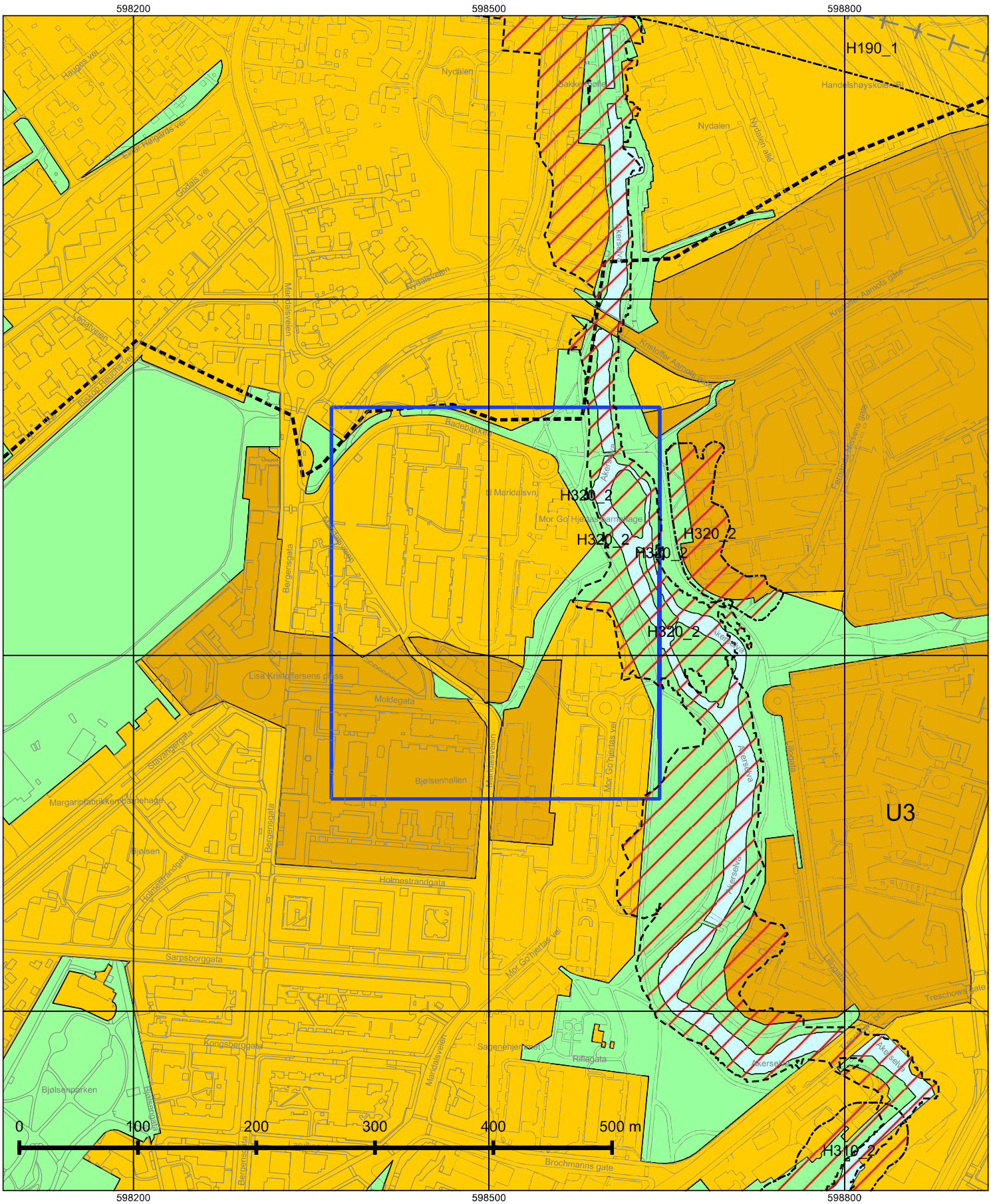
Dato: 27.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 120904/ 86473874
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079
Adresse: MARIDALSVEIEN 225A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/135

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.


598200
598500
598800
6646800
6646500
6646200
H190_1
H320_2
H320_2
H320_2
H320_2
H320_2
U3
H310_2
Nydalen
Nydalen
Nydalen alle
Handelshøyskolen BI
Kristoffer Aamots gate
Fredrik Selmers vei
Maridalsvn
Mor Go' Hjelps barnehage
Akersveien
Akersveien
Akersveien
Akersveien
Akersveien
Mor Gørhildas vei
Mor Gørhildas vei
Sagenehjemveien
Maridalsveien
Maridalsveien
Maridalsveien
Bergensgata
Bergensgata
Bergensgata
Bergensgata
Badebakken
Moldegata
Bjølsenhallen
Holmestrandgata
Holmestrandgata
Sarpsborggata
Kongsborggata
Riftegata
Brochmanns gate
Treschows gate
Lisa Kristoffersens gate
Margarinfabrikkens hage
Bjølsenparken
Bjølsen
Stavangergata
Hjulmagergata
Bjølsenveien
Bjølsenveien
Godals vei
Haugen vei
Haugen vei
Ringen Hageby vei
Ringen Hageby vei
Ringen Hageby

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

MARIDALSVEIEN NO 227

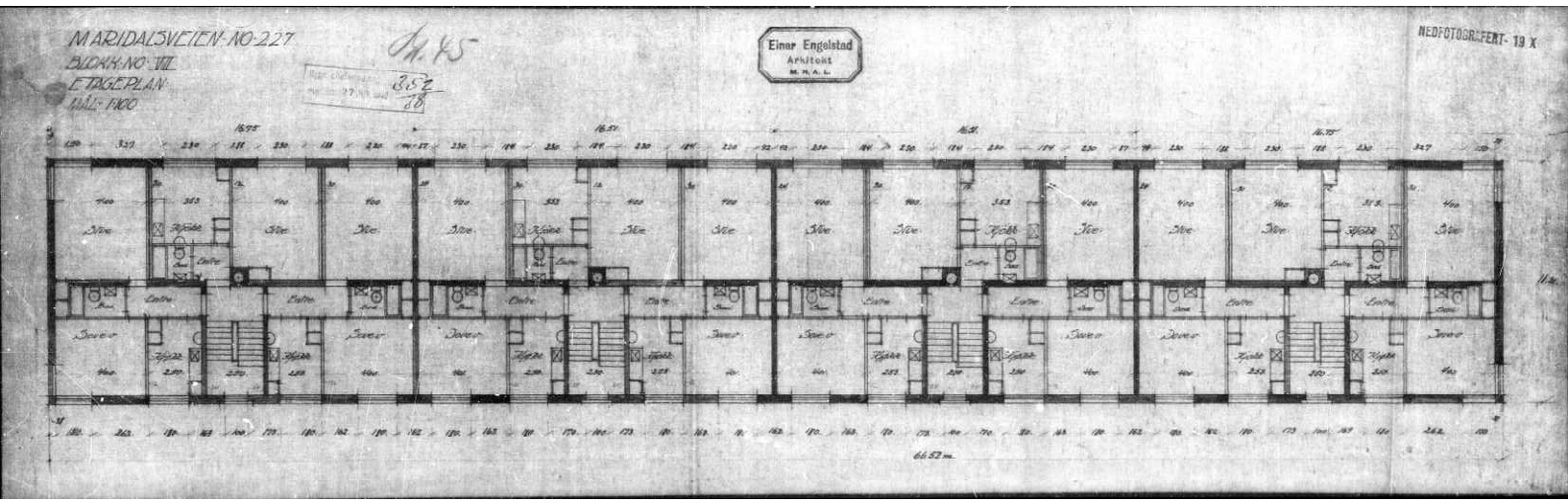
BLOKK NO VII

ETASJEPLAN

MÅL 1:100

Einar Engelstad
Arkitekt
M.N.A.L.

NEDFOTOGRAFERT 19 X



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ULRIKSEN CONSULTING AS
Postboks 60 Nordstrand
1112 OSLO

Dato: 26.03.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201501926-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 227 OG 231	Eiendom:	222/137/0/0
Tiltakshaver:	MARIDALSVEIEN BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	ULRIKSEN CONSULTING AS	Adresse:	Postboks 60 Nordstrand, 1112 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Maridalsveien 227 Og 231

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg til garasje, mottatt 24.01.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201501926			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		06.01.2014	1/9
Snitt A-A	E- SN01	18.09.2014	1/10
Fasade nord	E- F20	18.09.2014	1/11
Fasade øst	E- F21	18.09.2014	1/12
Fasade sør	E- F22	18.09.2014	1/13
Fasade vest	E- F23	18.09.2014	1/14
Plan bebygd areal			1/16

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.03.2019 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MARIDALSVEIEN BORETTSLAG, c/o OBOS Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO, vaktmester@maridalsveienbrl.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal
Mogens Thorsens gate 4 A
0264 OSLO

Dato: 30052008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200804785-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Lise Budde	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 227	Eiendom:	222/137/0/0
Tiltakshaver:	Ragnhild Schreiner, Anne-Karin Østergaard og Stein Vidar Sun	Adresse:	Maridalsveien 227, 0467 OSLO
Søker:	Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4 A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner; skifte av sluk

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 227

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 med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Grep Arkitektkontor
Frysjaveien 52
0884 OSLO

Dato: 19.12.2019

Deres ref.: Henning Nielsen | Vår ref.: 201403373-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 227	Eiendom:	222/137/0/0
Tiltakshaver:	Maridalsveien Borettslag	Adresse:	Maridalsveien 235, 0467 OSLO
Søker:	Grep Arkitektkontor	Adresse:	Frysjaveien 52, 0884 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Maridalsveien 227

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 13.12.2019.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av all betongen som er oppført i sluttrapporten for avfallshåndtering ikke er dokumentert. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Maridalsveien Borettslag, Maridalsveien 235, 0467 OSLO

A N M E L D E L S E .

10 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.No. 352/38 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Opmålingschefen
Mott: 7. MRS. 1938

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. 245 Meridalsvefen. Blokk VII.

Innlevert 4. mars 1938. Attestert

Ferdig attestert 18-4-1942

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

Oslo den 5-3-1938.

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for nr. 245 Meridalsveien er efter maksituasjon av 20/2-37 og fraskjøting av parkleggingsareal mot Akersveien av 1/6/2-38, som vist med gult på situasjonsplanen Bl. 1. Kartforetningene er ennu ikke inngleste. Rekvisisjon på oppdeling av arealet i byggeparcellen er ikke innkommet.

Oslo 7/3-1938

Innkom fr. m.
mars 1938

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal
Mogens Thorsens gate 4 A
0264 OSLO
arkitekten@combitel.no

Dato: 20 APR. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200100020-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 225-237	Eiendom:	222/135 m. flere
Tiltakshaver:	Maridalen Borettslag v/ styreleder Michael Møller	Adresse:	Maridalsveien 235B, 0467 OSLO
Søker:	Siv. Ark. Mnal INGER SKYBAK EGGESVIK	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/rep. av bygningstekniske inst.- Skifte av sluk, ifm rehab. av våtrom

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 225-237

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 med senere tillegg. Se vedlegg.

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

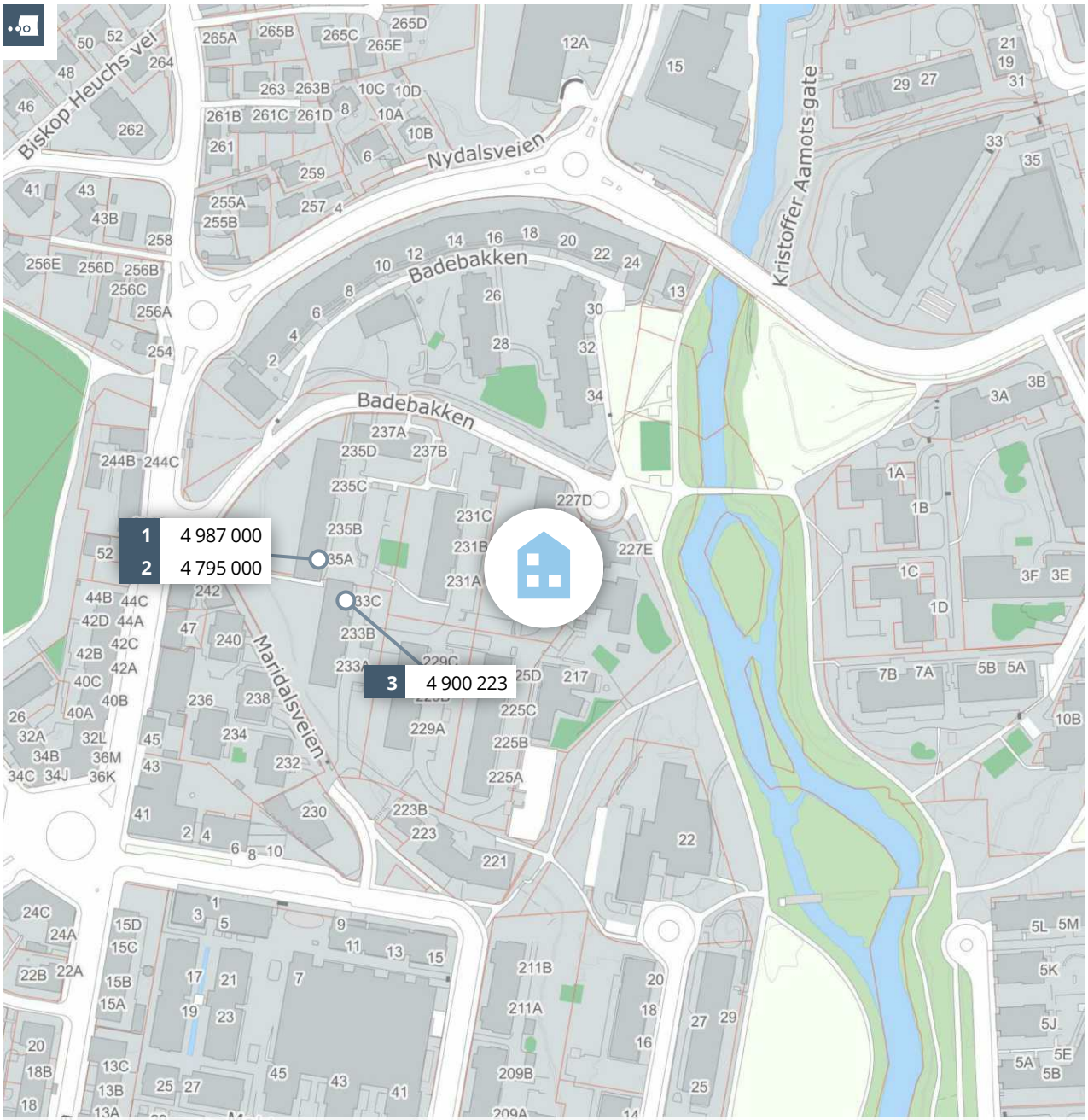
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Vedlegg: Oversikt over leiligheter som omfattes av ferdigattesten

Kopi til: Maridalen Borettslag v/ styreleder Michael Møller, Maridalsveien 235B, 0467 OSLO



Meglers verdivurdering

MARIDALSVEIEN 227 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 14.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mattias Mattsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Maridalsveien 227 B, 0467 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 222 BNR 137 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 5

Verdivurdert til

4 500 000

199 297	4 699 297	123 666
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	3 723
Formue	35 627
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Maridalsveien 235 A 38 m² 1939 4. etg 1 sov	28.05.2025	4 450 000	**4 785 000**	202 000	4 987 000	**131 237**
2 Maridalsveien 235 A 38 m² 1940 1. etg 1 sov	29.04.2025	4 450 000	**4 600 000**	195 000	4 795 000	**126 184**
3 Maridalsveien 233 C 38 m² 1939 3. etg 1 sov	11.06.2025	4 490 000	**4 700 000**	200 223	4 900 223	**128 953**

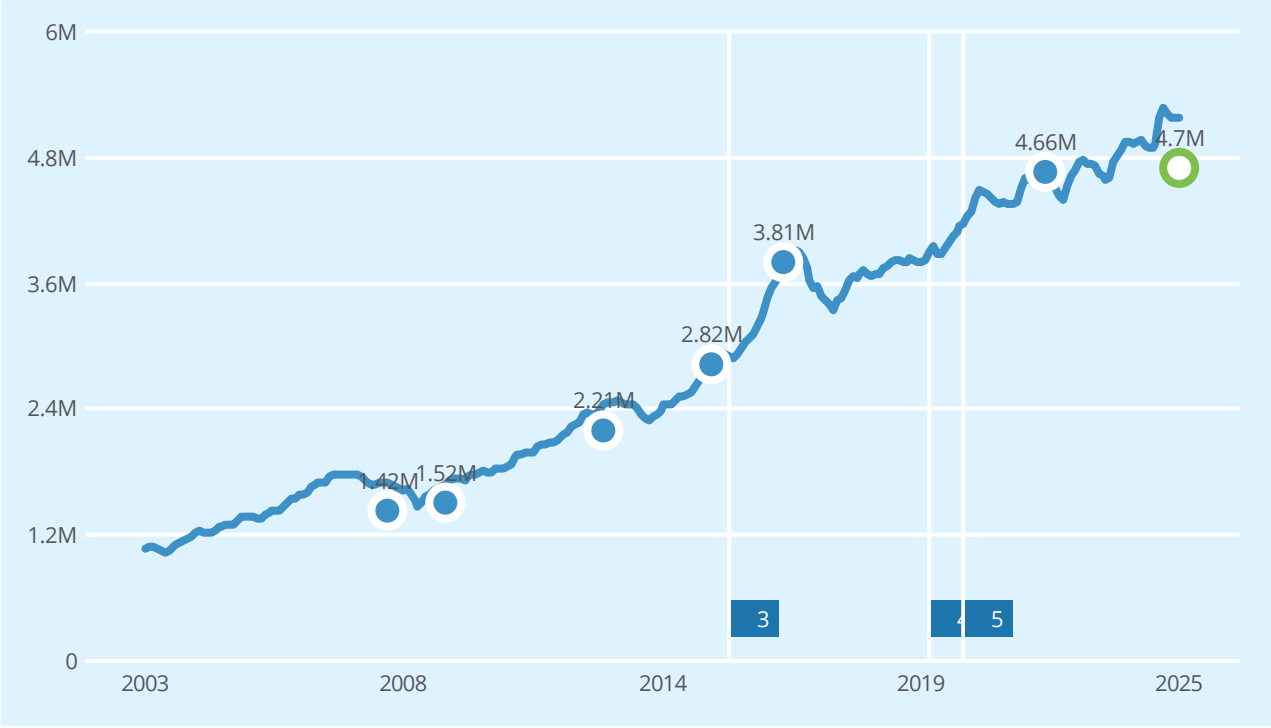
Pen 2-roms med balkong. En attraktiv leilighet i et populært og etablert boligområde på Bjølsen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg garasje, anneks
4 Blokk
5 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.07.2022	25.07.2022	26.08.2022	4 090 000	4 450 000	211 703	4 661 703	6
27.06.2022	27.06.2022	27.06.2022	-	3 908 118	-	3 908 118	7
27.06.2022	27.06.2022		-	4 081 065	213 000	4 294 065	7
22.11.2016	28.11.2016	02.02.2017	3 250 000	3 600 000	206 000	3 806 000	
10.04.2015	20.04.2015	17.06.2015	2 200 000	2 600 000	221 000	2 821 000	
23.11.2012	03.12.2012	11.02.2013	1 900 000	2 150 000	57 000	2 207 000	
31.07.2009	31.07.2009	04.08.2009	-	1 460 000	55 000	1 515 000	

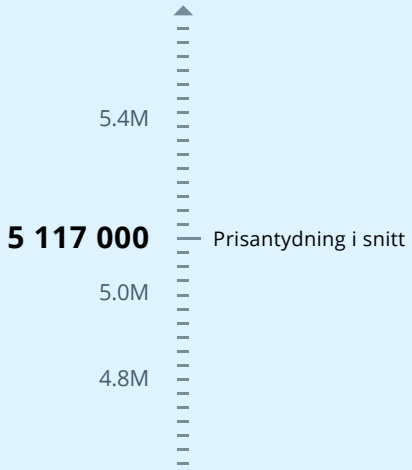
+1 omsetninger

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Tilsvarende boliger får en pris mellom 4,5-4,7

7 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 5 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

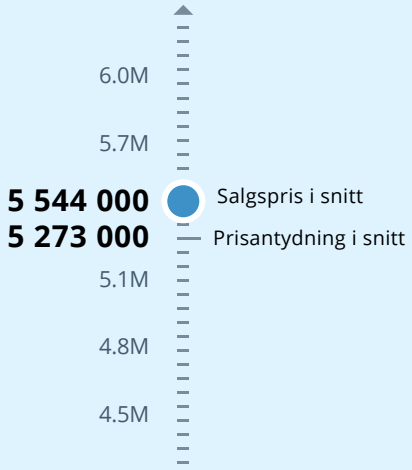


Annonsene har i snitt ligget ute i

26
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

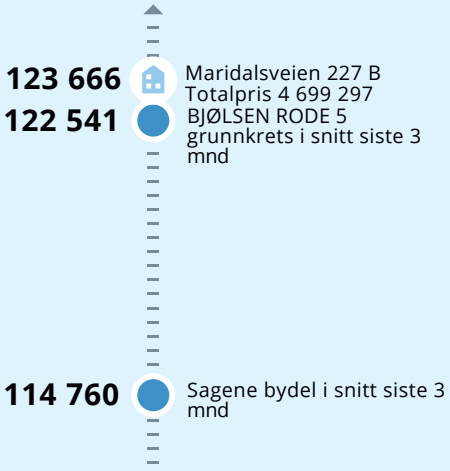


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

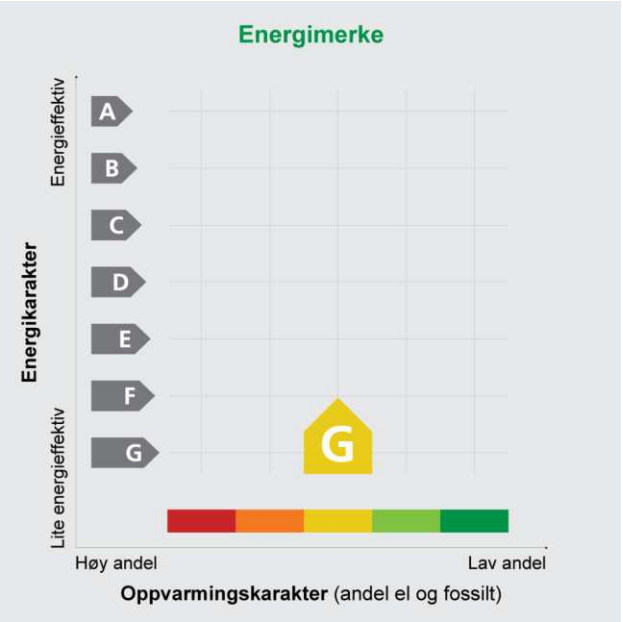
for 5.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 227B
Postnr	0467
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	365
Gnr.	222
Bnr.	137
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-680759
Dato	27.06.2016



Eier	Gerd-Anita Navestad
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Joakim Larsen

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER
Bygningstype:	LEILIGHET
Byggeår:	1940
BRA:	38,0

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.018

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. 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)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. 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, vedtatt desember 2009. og sist endret i januar 2012.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Maridalsveien 227B
Postnr/Sted: 0467 Oslo
Leilighetsnummer: 365
Bolignr:
Dato: 27.06.2016 12:36:41
Energimerkenummer: A2016-680759
Ansvarlig for energiattesten: Gerd-Anita Navestad
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Joakim Larsen

Gnr: 222
Bnr: 137
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1940
Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	3 m²
Oppvarmet BRA	38 m²
Totalt BRA	38 m²
Oppvarmet luftvolum	90 m³
U-verdi for yttervegger	2,90 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	220,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,8 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	78 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Olje; Biobrensel;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem (er)	0,35
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmsystem(er)	0,35
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg (termisk)	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,15

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av dekkes av et fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av dekkes av et biobrenselbasert varmesystem	0,50
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.8.2013
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Joakim Larsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16442 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	438,0 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14958 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	438,4 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16442 kWh/år

Målt energibruk (levert energi) pr. år, gjennomsnitt for siste tre år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6031 kWh/år
Olje	2403 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	8009 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16442 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50 %

Maridalsveien 227B

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min 0.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristoffer Aamots bro Linje 37, 51	3 min 0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

BARNEHAGER

Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 101 barn	1 min 0.1 km
Badebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Montesorribhg. Solsikken Maristova... 12 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	4 min
Rema 1000 Bjølsen	5 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 2025

VARER/TJENESTER

Torgbygget	8 min
Vitusapotek Bjølsen	4 min
Torgbygget Vinmonopol	8 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Bakkehaugen	10 min
Fitnesspoint Nydalen	4 min
CrossFit Oslo	4 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

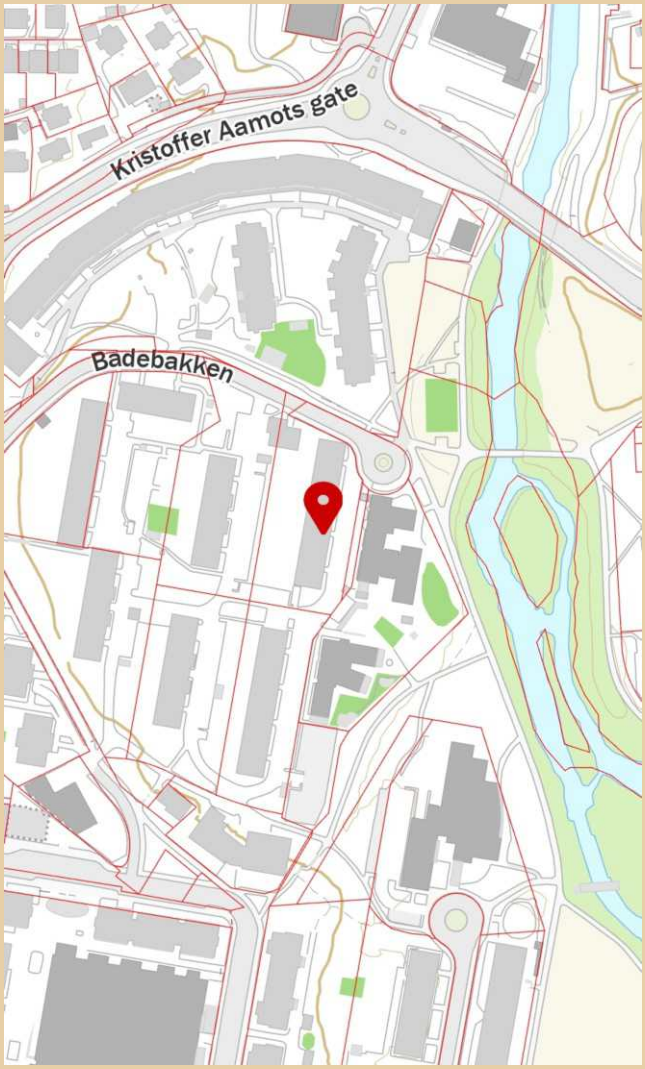
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

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 2025

Maridalsveien 227B

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min 0.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristoffer Aamots bro Linje 37, 51	3 min 0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

BARNEHAGER

Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 101 barn	1 min 0.1 km
Badebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Montesorribhg. Solsikken Maristova... 12 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	4 min
Rema 1000 Bjølsen	5 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Torgbygget	8 min
Vitusapotek Bjølsen	4 min
Torgbygget Vinmonopol	8 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Bakkehaugen	10 min
Fitnesspoint Nydalen	4 min
CrossFit Oslo	4 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

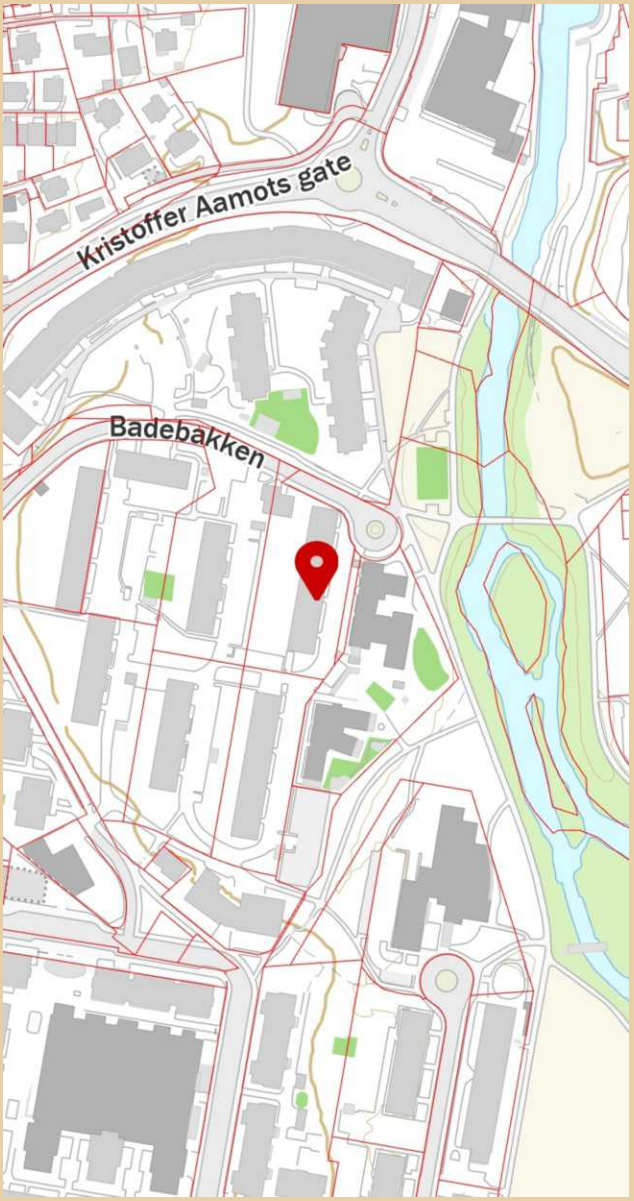
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

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 2025

Maridalsveien 227B

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min 0.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristoffer Aamots bro Linje 37, 51	3 min 0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

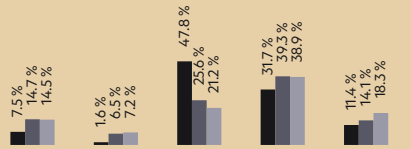
BARNEHAGER

Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 101 barn	1 min 0.1 km
Badebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Montesorribhg. Solsikken Maristova ... 12 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	4 min
Rema 1000 Bjølsen	5 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 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Bakkehaugen	10 min
Fitnesspoint Nydalen	4 min
CrossFit Oslo	4 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

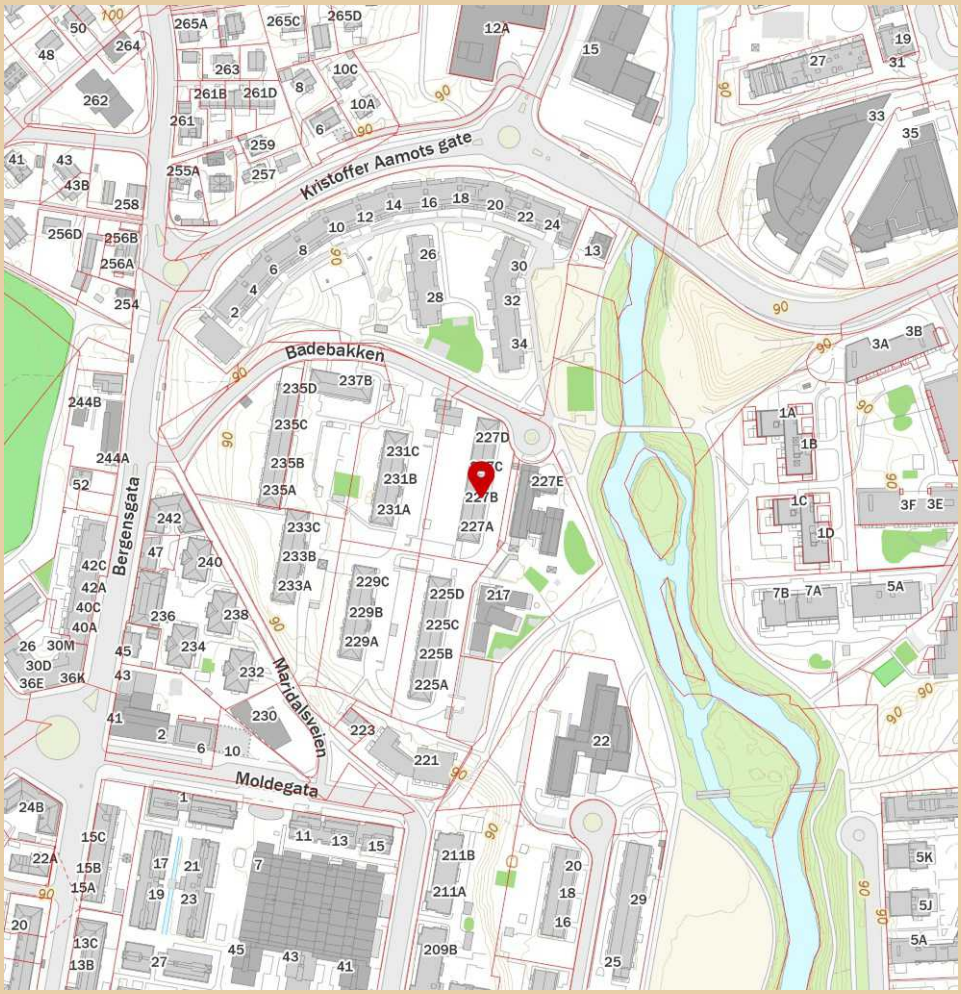
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



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 2025

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 227B, 0467 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 137, andelsnr. 206 i MARIDALSVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251015

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Mattias Mattsson

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 472 77 999

E-post: mattias@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.
