

Maridalsveien 233C



Velkommen til

Maridalsveien 233C



Salgsoppgaven produsert 1. juni 2025

NYDALEN/BJØLSEN

Innbydende og delikat 2-roms leilighet m/vestvendt balkong. Nytt kjøkken. "Alt" inkl. i FK. Attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	4 490 000,-
Fellesgjeld	200 223,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 699 785,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 753,-
BRA-i	38 kvm
Totalt BRA	46 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1939

Megler	Amalie Marthinsen
Telefon	472 00 032
E-post	a.marthinsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Sander O. Berntsen
Telefon	480 79 642
E-post	s.berntsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Amalie Marthinsen v/ Nordvik har gleden av å presentere Maridalsveien 233C! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Nydalen/Bjølsen med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, kaféer, offentlig kommunikasjon m.m. I tillegg er Akerselva kun et steinkast unna og forsterker den idylliske opplevelsen av området.

- Moderne 2-roms med god planløsning
- Vestvendt balkong på 4 kvm
- Oppgradert i nyere tid
- "Alt" inkl. i felleskostnader
- To romslige boder
- Mulighet for å leie p-plass etter venteliste*
- Veldrevet borettslag med flotte felles fasiliteter, selskapslokale og gjesteleiligheter
- Nærhet til offentlig kommunikasjon
- Svært attraktiv beliggenhet

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	38 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	46 kvm
TBA:	4 kvm

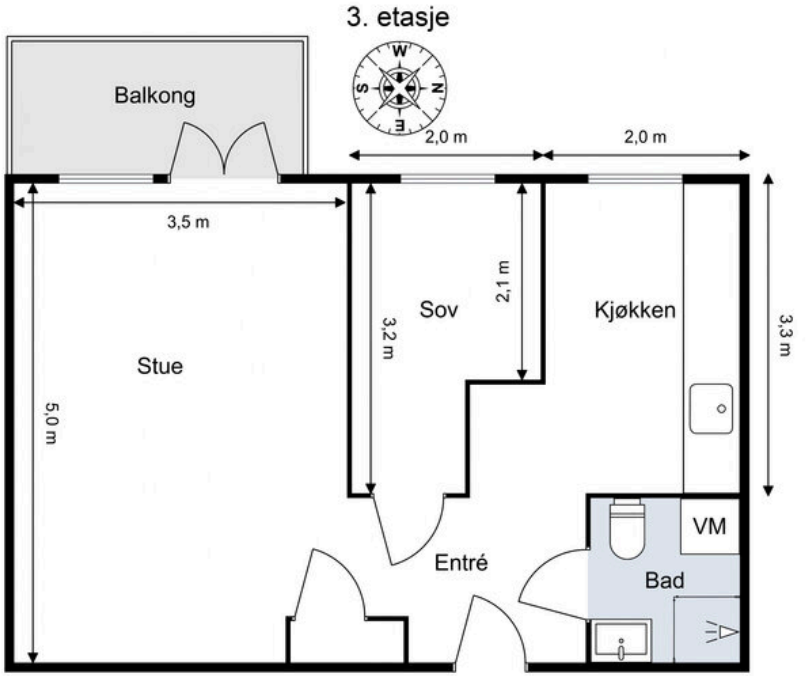
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 4 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftbod.
Total BRA: 6 kvm.

Maridalsveien 233C, 0467 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet













































Informasjon

Maridalsveien 233C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0166/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 233C, 0467 OSLO
Gnr 222, bnr 143 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 150 i Maridalsveien Borettslag, org.nr. 848818402

Selger
Camilla Martine Wille

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
200 223,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 690 223,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 699 785,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 709 085,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 4 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftbod.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en loftsbod med gulvflate på ca. 9 m^2 og en kjellerbod på ca. 2 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Velkommen til Maridalsveien 233C- En flott og moderne 2-roms leilighet med solrik balkong og attraktiv beliggenhet på Nydalen/Bjølsen. Leiligheten har en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk. Her vil det være enkelt å trives! Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

LYS STUE MED UTGANG TIL BALKONG:
Lys og tiltalende stue og spiseplass. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Overflatene er malt i en delikat beige tone og det er lagt flott laminat på gulv. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler for å skape ditt drømmehjem. Takhøyde er målt til 2,65 m. I stuen er det et praktisk innebygd skap som er ideelt for oppbevaring av vaskeutstyr og andre nødvendigheter.

Fra stuen er det videre utgang til en vestvendt balkong på 4 kvm, med god plass til sittegruppe og beplantning. Med sine gode solforhold er dette et utmerket sted å nyte solrike dager.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Innbydende og stilrent IKEA kjøkken fra 2025 hvor kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp, kombinert stek/micro og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Det er fliser og belysning over kokeplass.

SOVEROM:
Innbydende og hyggelig soverom hvor det er plass til dobbeltseng og nattbord. Overflatene er malt i en dus beigetone som skaper en lun stemning. Videre er det god mulighet for oppbevaring.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv, og

himling med malt panel. Det er montert downlights i himling. Badet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvedører. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 2 kvm og en loftsbod på ca. 6 kvm med gulvflate på 9 kvm.

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 3-lags energiglass, prod. 2013.
Vinduer: Vinduer med 3-lags energiglass, prod. 2023.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Fjernvarme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > Ventilasjon > Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn > Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen
- Tekniske installasjoner > Vannledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg > Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
- Våtrom > Overflater Gulv > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Kjøkken > Avtrekk > Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

Borettslaget har 162 parkeringsplasser, hvorav 9 er gjesteplasser som kan leies mot betaling via automat. Prisen for leie av plass er kr. 616,- pr. mnd (registeringsgebyr til obos kr 750).

Pt. er det 6 ladeplasser for el-bil på eiendommen, disse benyttes etter "førstemann til mølla"-prinsippet.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2025:
- Montert nytt servantskap på baderommet.
- Montering av stoppekraner under servant på baderommet og på kjøkkenet.
- Lagt opp 2 nye kurser, 2 nye stikkontakter på kjøkken og komfyrvakt.
- Montert nytt kjøkken.

Tochukwu Enwereobi rørlegger bedrift. AE Elektro & VVS AS

Opplysninger gitt av eier på mail før befaring.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av servantskap og montering av stoppekran under vasken. Utført av Tochukwu Enwerobi Rørlegger Bedrift i januar 2025. Byttet trafo til spotter i taket i august 2024. Utført av Bravidia.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AE Elektro & VVS AS, utført februar/mars 2025. Trukket to nye kurser for ovn og oppvaskmaskin til sikringsskapet. Etablert nye stikkontakter på kjøkkenet, samt montert komfyrvakt.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av stoppekran på kjøkken og bad i jan/feb 2025 av Tochukwu Enwerobi Rørlegger Bedrift.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. terrassefliser av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,05 m.

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Takkonstruksjon med sperrer av tre. Valmet takform, tekket med takstein e.l. (ikke besiktet).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 753,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 2.494,-
Internett 107,-
Balkongtillegg 875,-
Kabel-tv 277,-

Posten felleskostnader inkluderer varmtvann, fyring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 032 533,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 130 132,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV/Internett blir levert av Telia og er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Maridalsveien Borettslag består av 356 (199 toroms og 157 ettroms) andelsleiligheter fordelt på 7 blokker og inkluderer 3 sammenslåtte leiligheter. 1 sammenslått leilighet er tjenestebolig for vaktmester. I tillegg kommer ett vaktmesterkontor, 2 gjesteleiligheter, ett velferdslokale og 7 fellesvaskerier. Maridalsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848 818 402.

Hjemmeside: maridalsveien.no.

Første innflytting skjedde i 1939. Tomten ble kjøpt i 1940 er på 25 663 kvm.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Maridalsveien Borettslag har 7 ansatte (en fulltidsstilling), som i gjennomsnitt utgjør til sammen 2,5 til 3 årsverk.

GJESTELEILIGHETER:
Borettslaget har to gjesteleiligheter som kan leies ut til beboerne.

231C: Gjesteleiligheten er tilgjengelig for gjester til beboere i borettslaget. Det er andelseier som leier på vegne av sine gjester. Denne leiligheten har 4 sengeplasser fordelt på to rom, dobbeltseng 200x160cm og dobbel sovesofa 160cm bred. Fullt utstyrt kjøkken, spisebord og stoler til 8 personer, stort bad, tv, internett. Eget sengetøy etc medbringes. Pris per døgn kr 600,-.
Leiligheten vil også fungere fint til middager, møter og selskaper for beboerne.
Kan maks leies 5 dager sammenhengene og 4 ganger per år.

233B: Den er utstyrt med to senger, spisebord og stoler og enkelt kjøkkenutstyr til 4 personer, tv, liten kjøkkenkrok og baderom. Gjester må ha med eget sengetøy, håndklær etc. Pris per døgn: 330kr, kan maks leies 3 dager sammenhengene og 4 ganger per år.

Mer informasjon om booking tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.

Utfyllende informasjon om borettslagets tidligere og fremtidig arbeid er vedlagt salgsoppgaven i årsrapporten for 2024.

Borettslagets fasiliteter:
Dette borettslaget tilbyr sykkelboder i hver blokk, en skismørebod i Maridalsveien 227C, og to gjesteleiligheter til utleie. Videre har det velferdslokale til utleie i Maridalsveien 229 og tilbyr flere terrasser, grillplasser, og et bordtennisbord.

Borettslaget har også fellesvaskerier i hver blokk og tilbyr i tillegg dekkhotell for beboere.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING:

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 inngangsparti

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og Obos medlemmer har forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er .....

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper

som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 200 223,- pr. 01.05.2025

Lånenr: HANBA2-83987145423
Type: Annuitet
Restsaldo: 42.510.486,-
Restløpetid: 28 år 7 md.
Term pr. år: 12
Type Rente: Flyt
Rente: 5,65%

Lånenr: HANBA4-83987185581
Type: Annuitet
Restsaldo: 33.059.263,-
Restløpetid: 28 år 7 md.
Term pr. år: 12
Type Rente: Flyt
Rente: 5,65%

Fellesformue

Kr 36 061,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

På årsmøtet for 2024 ble det vedtatt at styret skal utrede et forslag om bytte av inngangsdører, som deretter skal legges frem som en sak på generalforsamlingen. Forslaget vil inkludere alternativer, hvor også et nytt calling-anlegg med døråpner vil vurderes.

Lekeplassen har behov for oppgradering. Det er planlagt å støpe en armert mur rundt lekeplassen, som deretter vil bekles med treverk for å skjule muren. Kostnadene for dette tiltaket er estimert til ca. 150 000,-. I tillegg skal flere av de eksisterende lekeapparatene enten utbedres eller byttes ut.

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 437 552,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskuddpå kr. 2 063 358,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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. jf. vedtektene §4-4.

Borettslagets forsikring

Protector AS
Polisenr. 1363664

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 320 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Bjølsen, rett ved Nydalen. Et område som de siste årene har gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke nye serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny, Rema 100 eller Kiwi på Bjølsen, ellers kort vei til Coop Mega og søndagsåpen Joker. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen senter, som åpnet i 2016 har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter, samt Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO", som er svært populært.

For den treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo, Evo Fitness, Crossfit Oslo, ikke mange minutter unna leiligheten. Voldsløkka idrettsplass ligger ca. 100 m unna med blant annet fotballbaner, isbane og skatehall. Akerselva renner rett ved og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og 45 bruer og flere badeplasser.

Busstopp i Badebakken ca. 100 meter fra boligen, for rute nummer 37, 54, 54 og nattbuss. T-banestasjon i Nydalen, hvor linje 4 og 5 går, samt togstasjon. Trikkestopp ved Sandaker senter og Storo. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Offentlig kommunikasjon

- Nydalen T-banestasjon (5 min gange)
- Badebakken bussholdeplass- linje 37, 54, 51 (4 min gange)
- Nydalen togstasjon (10 min gange)

Her har du mulighet til å komme deg kjapt og enkelt til alle byens fasiliteter.

Skoler og barnehager

Universiteter og høyskoler:
Handelshøyskolen BI - ca. 11 minutters gange
Universitetet i Oslo (UiO) - ca. 4 minutter med T-banen
Tannlegehøyskolen - ca. 11 minutter med 37 bussen
Westerdals - ca. 14 minutter med 30 bussen
Blindern - ca. 4 minutter med T-banen fra Nydalen
Majorstuen - ca. 8 minutter med T-bane fra Nydalen

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 04.03.1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger følgende ferdigattester:
- 10.03.2022 - Ferdigattest - Bruksendring av vaskekjeller til fellesrom og fasadeendring
- 19.03.2020 - Ferdigattest - Nye balkonger
- 20.04.2009 - Ferdigattest- Endring/reperasjoner av bygningstekniske installasjoner: Skifte slk, ifm rehab av våtrom.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er etablert soverom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Saksnummer: 202552654 - Maridalsveien 232 og 234 - Oppføring av sykkelbod
Saksnummer: 202214935 - Moldegata 10 - Oppføring av leilighetsbygg (13 boenheter)

Strømtunell under borettslaget:
Styret har en pågående sak/dialog i forhold til erstatning og vedlikehold dersom etablering av strømtunellen fører til skade på borettslaget og byggene. Det er blant annet etablert målere i enkelte leiligheter. Se side- 49-53 i årsberetning for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/222/143:
25.10.1938 - Dokumentnr: 305256 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1938 - Dokumentnr: 305257 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1938 - Dokumentnr: 305738 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

03.11.1941 - Dokumentnr: 303986 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M. V.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1997 - Dokumentnr: 19558 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Oslo kommune vann- og avløpsverket
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1938 - Dokumentnr: 305253 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVEIEN 245 - UTGÅTT

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 42 309,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (fratukket veil. stylist) kr. 14 650,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 070,-

Samlet skal selger betale kr. 131 319,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. juni 2025

Megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2

Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Tlf. 48079642

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33

0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Maridalsveien 233C

Maridalsveien 233C

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	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	11 min 0.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	7 min 3.1 km

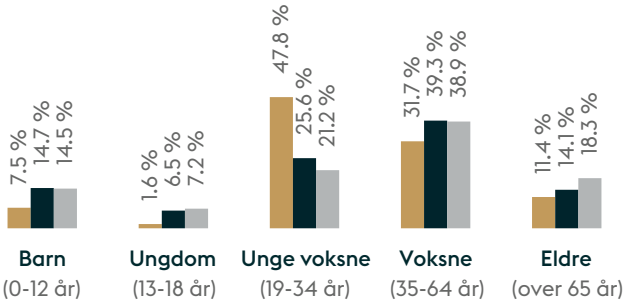
Offentlig transport

Badebakken	Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Nydalen	Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.8 km

Barnehager

Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	101 barn	2 min 0.2 km
Montesorribhg. Solsikken Maris...	12 barn	3 min 0.2 km
Badebakken barnehage (1-5 år)	53 barn	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bakkehaugen	9 min
Fitnesspoint Nydalen	6 min
CrossFit Oslo	6 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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wille, Camilla Martine	9578-5995-4-2705089	2025-05-14 12:03:36

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. mai 2025

Oppdragsnummer
20-0166/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 233C, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Camilla Martine Wille

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1363664
Forsikret i: Protector AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av servantskap og montering av stoppekran under vasken. Utført av Tochukwu Enwerobi Rørlegger Bedrift i januar 2025. Byttet trafo til spotter i taket i august 2024. Utført av Bravidia.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AE Elektro & VVS AS, utført februar/mars 2025. Trukket to nye kurser for ovn og oppvaskmaskin til sikringsskapet. Etablert nye stikkontakter på kjøkkenet, samt montert komfyrvakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av stoppekran på kjøkken og bad i jan/feb 2025 av Tochukwu Enwerobi Rørlegger Bedrift.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0166/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wille, Camilla Martine	**2025-05-14**

Identifikasjon

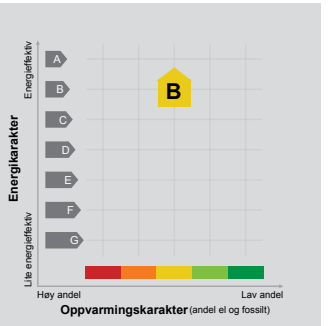
bankID Wille, Camilla Martine

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 233C
Postnummer	0467
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80547838
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-126597
Dato	27.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maridalsveien 233C	80547838	H0302	0	0	150

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1940

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

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	0,60 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	224,8 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	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	205 %
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)	0,50 kW/(l/s)

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; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,95
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 varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
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	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av 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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

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 et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.7.2024

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	89,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	2,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	160,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 841 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 282 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	102,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 841 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et 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	3 841 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 841 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,2 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

8549957 23/309 26.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.05.2025.

Boligselskap:	23 Maridalsveien Borettslag
Organisasjonsnr:	848.818.402
Andelseier:	Camilla Martine Wille
Leieobjektnr:	309
Adresse:	Maridalsveien 233 C, 0467 OSLO
Andelsnummer:	150
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. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

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 3.753,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.494,-
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,-	11.664,-	36.061,-	202.434,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA2-83987145423	121.112,-	713,-
* HANBA4-83987185581	79.111,-	466,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 201.000, (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

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

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.

(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.

5-5 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

(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.

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

- 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

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.*



GENERALFORSAMLING 2024

Innkalling
Årsrapport
Regnskap

APPENDIKS

- Styrets årsberetning for 2023-2024
- Praktisk informasjon om borettslaget
- Kronologisk oversikt over større vedlikehold
- Husordensregler
- Vedtekter
- Borettslaget gjennom det siste året – foto fra 2023-2024



Maridalsveien 229, 23, 227 og 225 – 8. april 2024

Til andelseierne i Maridalsveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 27. mai 2024 kl. 18:30 i Bjølsenhjemmet (tidl. Akerselva sykehjem) Mor Go'hjertas vei 22

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. 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 mandag 27. mai 2024 kl. 18:30 i Bjølsenhjemmet (tidl. kalt «Akerselva sykehjem»)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder (Styret foreslår borettslagets advokat Dag Stadheim)
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2023 (side 3-17)
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital (side 9; kr. 1 437 552)

3. GODTGJØRELSER
- **A)** Styret (side 9; budsjett kr. 475 000)
- **B)** Andre godtgjørelser (Det er ikke foreslått noen godtgjørelser, men det vises til kap. A1 side 34-35)

4. INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Ønske om reduksjon av trekroner (side 19)
- **B)** Vibbo (side 22)
- **C)** Julegratiale til styret (side 23)
- **D)** Hekk rundt søppelskur (side 24)
- **E)** Sykkelskur (side 25)
- **F)** Nye inngangsdører (side 26)
- **G)** Salg av fellesareal i Maridalsveien 235; Tre kjellerrom på i alt 49 m^2 (side 27)
- **H)** Bevaring av lekeplassen (side 28)
- **I)** Gjesteleilighet (side 29)

5. INFORMASJONSAK – Rettsak; Statnett-tunnelen under borettslaget
Borettslagets advokat Dag Stadheim (Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA) orienterer om saken.

6. VALG AV TILLITSVALGTE (side 29-30)
- **A)** Valg av styreleder for 1 år
- **B)** 2 styremedlemmer for 2 år
- **C)** 2 styremedlemmer for 1 år
- **D)** Valg av 3-5 varamedlemmer for 1 år
- **E)** Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- **F)** Valg av medlemmer til valgkomiteen for 1 år

APPENDIKS
- **A)** Styrets beretning for perioden 2023-2024 (Indeks side 32)
- **B)** Praktisk informasjon om borettslaget (Indeks side 53, diverse søknadsskjemaer side 88)
- **C)** Kronologisk oversikt over større vedlikehold (side 99-101)
- **D)** Husordensregler (side 102-105)
- **E)** Vedtekter (side 106-112)
- **E)** Borettslaget gjennom det siste året – foto fra 2023-2024 (side 113-129)

Oslo, 29.04.2024

STYRET I MARIDALSVEIEN BORETTSLAG
Michael Terje Nørregaard Møller /s/ Hans Ludvig Arentz /s/
Helene D. Sollie /s/ Pål Fredrik Mitsem /s/ Sven Ove Beck-Larsen /s/

(Innkalling/årsberetning og protokoll blir gjort tilgjengelig på maridalsveien.no)

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Michael Terje Nørregaard Møller	Fernanda N. Gt. 6 B
Nestleder	Hans Ludvig Arentz	Maridalsveien 225 A
Styremedlem	Pål Fredrik Mitsem	Maridalsveien 225 A
Styremedlem	Helene D. Sollie	Maridalsveien 229 B
Styremedlem	Sven Ove Beck-Larsen	Maridalsveien 227 B
Varamedlem	Kjell Erik Onsrud	Maridalsveien 229 C
Varamedlem	Janne Augusta Kaja	Maridalsveien 235 B
Varamedlem	Kaja Bakken Kristiansen	Maridalsveien 233 B
Varamedlem	Sissel Berg	Maridalsveien 225 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn.
Seneste endring i Brønnøysundregistrene: 19. august 2022.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:	
Hans Ludvig Arentz	Maridalsveien 225 B
Varadelegert:	
Sven Ove Beck-Larsen	Maridalsveien 227 B

Valgkomiteen

Thea Bratland Hansen, leder	Maridalsveien 235 D
Cato Hambro	Maridalsveien 235 B
Eva Nygaard	Maridalsveien 225 B
Kjell Erik Onsrud	Maridalsveien 229 C

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: 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Maridalsveien borettslag har syv ansatte (en fulltidsstilling), som i gjennomsnitt utgjør til sammen 2,5-3 årsverk. Det har verken vært skader eller ulykker i 2023.

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kost på personalkostnader og konsulenthonorar.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 2 500 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Maridalsveien borettslag.

Lån

Maridalsveien borettslag har to lån i Handelsbanken. Det er annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,65%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% fra 1.1.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Flotte høst fargende trær preger borettslaget ved Maridalsveien 233 – 24. oktober 2023

Til generalforsamlingen i Maridalsveien borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 874 599**	**4 830 266**	**3 874 599**	**2 860 714**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 437 552	1 684 934	902 908	2 063 358
Tilbakeføring av avskrivning	17	93 723	93 724	95 000	95 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-371 193	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 162 363	-2 732 413	-161 000	-1 994 000
Innsk. øremerk. bankkto		-11 604	-1 912	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 013 885**	**-955 667**	**836 908**	**164 358**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 860 714**	**3 874 599**	**4 711 507**	**3 025 072**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 377 972	5 214 281
Kortsiktig gjeld	-1 517 258	-1 339 682
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 860 714**	**3 874 599**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 094 858	15 471 083	17 326 000	18 893 000
Innbetalinger		90 599	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		103 262	112 185	58 358	58 358
Andre inntekter	3	457 757	345 965	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 746 475**	**15 929 233**	**17 584 358**	**19 151 358**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 756 627	-1 950 707	-2 100 000	-2 200 000
Styrehonorar	5	-450 000	-415 000	-450 000	-475 000
Avskrivninger	17	-93 723	-93 724	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-18 500	-17 500	-17 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-300 375	-288 270	-303 450	-322 000
Konsulenthonorar	7	-51 862	-98 028	-200 000	-100 000
Kontingenter		-71 000	-71 200	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-3 363 487	-2 682 457	-3 200 000	-2 500 000
Forsikringer		-685 096	-640 657	-705 000	-755 000
Kommunale avgifter	9	-2 014 978	-1 721 194	-2 075 000	-2 425 000
Energi/fyring	10	-1 717 662	-2 218 204	-1 800 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 754 997	-1 574 176	-1 680 000	-1 680 000
Andre driftskostnader	11	-511 000	-559 632	-500 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 789 307**	**-12 330 750**	**-13 200 450**	**-12 946 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 957 168**	**3 598 483**	**4 383 908**	**6 205 358**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	56 933	22 282	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-3 576 549	-1 935 831	-3 501 000	-4 162 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 519 616**	**-1 913 549**	**-3 481 000**	**-4 142 000**
ÅRSRESULTAT		**1 437 552**	**1 684 934**	**902 908**	**2 063 358**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		**1 437 552**	1 684 934		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
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	2 014 998	1 550 861
Miljøbankkonto, øremerket		547 849	383 575
SUM ANLEGGSMIDLER		**95 742 835**	**95 114 424**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 300	964
Forskuddsbetalte kostnader		459 997	423 381
Andre kortsiktige fordringer	18	133 481	83 015
Driftskonto OBOS-banken		2 221 658	2 411 110
Skattetrekkskonto OBOS-banken		51 094	47 179
Sparekonto OBOS-banken		874 868	1 813 447
Innestående i andre banker		633 575	435 185
SUM OMLØPSMIDLER		**4 377 972**	**5 214 281**
SUM EIENDELER		**100 120 807**	**100 328 705**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 356 * 100		35 600	35 600
Opptjent egenkapital	19	18 796 906	17 172 687
SUM EGENKAPITAL		**18 832 506**	**17 208 287**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	77 043 110	79 205 473
Borettsinnskudd	21	2 193 600	2 193 600
Avsetning bomiljøtiltak	22	534 333	381 663
SUM LANGSIKTIG GJELD		**79 771 043**	**81 780 736**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		703 720	608 574
Skyldige offentlige avgifter	23	119 534	110 605
Påløpte renter		357 334	249 192
Påløpte avdrag		155 315	192 503
Annen kortsiktig gjeld	24	181 355	178 808
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 517 258**	**1 339 682**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 120 807**	**100 328 705**
Pantstillelse	25	105 193 600	105 193 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2024
Styret i Maridalsveien Borettslag

Michael Terje Nørregaarrd Møller /s/ Hans Ludvig Arentz /s/
Pål Fredrik Mitsem /s/ Helene D. Sollie /s/ Sven Ove Beck-larsen /s/

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	11 364 204
Ytre vedlikehold	3 156 000
Kabel-TV	1 180 020
Parkeringsleie	1 030 280
Kabel-, ventilasjonsanlegg	451 968
Leie	126 000
Leietillegg for påbygg	11 640
MC plass	7 200
Eiendomsskatt	6 344
Avregning varmesensorer	-8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 325 256**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-151 406
Felleskostnader	-59 892
Balkongtillegg	-16 200
MC plass	-2 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 094 858**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Parkering	238 988
Automatpenger	181 269
Nøkler	37 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**457 757**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-1 498 276
Overtid	-12 000
Påløpte feriepenger	-181 448
Fri bil, tlf. etc.	-813
Arbeidsgiveravgift	-289 159
Pensjonskostnader innskudd	-89 946
Refusjon sykepenger	**273 691**
Arbeidsklær	-8 876
Aktivert lønnet arbeid i fbm. gjesteleiligheter	50 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 756 627**

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 OG KOSTNADER TIL ANSATTE

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr. 450 000.
I tillegg har ansatte og styret fått dekket bevertning og julegratiale for kr. 25 048, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 18 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR	
Juridisk bistand	-44 841
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 021
SUM KONSULENTHONORAR	**-51 862**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Revisjon	-4 125
Erstatning advokathonorar	114 305
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**110 180**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 484 540
Drift/vedlikehold VVS	-907 170
Drift/vedlikehold elektro	-477 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-253 551
Drift/vedlikehold brannsikring	-164 254
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-85 283
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 143
Kostnader leiligheter, lokaler	-9 077
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 363 487**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-9 489
Vann- og avløpsavgift	-1 395 340
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-609 894
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 014 978**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-347 414
Strøm oljefyr el.bereder	-1 370 248
SUM ENERGI / FYRING	**-1 717 662**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-66 049
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 410
Driftsmateriell	-85 764
Lyspærer og sikringer	-89
Snørydding	-40 356
Gressklipping	-6 125
Andre fremmede tjenester	-73 060
Kontor- og datarekvisita	-2 390
Kopieringsmateriell	-27 944
Trykksaker	-4 285
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 570

Andre kostnader tillitsvalgte	-25 048
Andre kontorkostnader	-8 195
Telefon, annet	-38 012
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 499
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-60 109
Bilgodtgjørelse	-4 663
Reisekostnader	-1 139
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-5 296
Velferdskostnader	-243
Konstaterte tap	-254
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-511 000**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 879
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 156
Renter bank	214
Andre renteinntekter	684
SUM FINANSINNTEKTER	**56 933**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 012 152
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-1 564 239
Renter på leverandørgjeld	-158
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 576 549**

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

Statnetts Tunnel Prosjekt

Revisjon	4 125
Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA	155 375
Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA, erstatning	-138 305
Dråpe Entreprenør AS	15 831
KOSTNADSFØRING PROSJEKT	**37 026**

Kostnadsføring prosjekt 2022	-147 206
Kostnadsføring prosjekt 2023	37 026

NOTE: 16

LEILIGHETER

Leiligheter	171 250
SUM LEILIGHETER	**171 250**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 121.

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gjesteleilighet; Kjeller i Maridalsveien 233 B (andre fellesanlegg)	204 917	
Tilgang 2018-2022, overført etterskuddsvis 2023		
Gjesteleilighet; Kjeller i Maridalsveien 231 C (andre fellesanlegg)	352 943	
Tilgang 2023		557 860
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	117 907	
Tilgang 2018	313 121	
Avskrevet tidligere	-112 667	
Avskrevet i år	-21 223	
		297 138
Varmepumpe		
Tilgang 2019	18 226 134	
Avskrevet tidligere	-16 993 634	
Avskrevet i år	-72 500	
		1 160 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 014 998**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-93 723**

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

NAV, sykepenger	73 048
Teller 4. kvartal	60 433
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**133 481**

NOTE: 19

EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01.23	17 172 687
Årets resultat	1 437 552
Investering gjesteleiligheter 2018-2022	186 667
SUM EGENKAPITAL	**18 796 906**

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 41 år.		
Opprinnelig 2013	-20 000 000	
	-24 571 673	
Nedbetalt i år	**1 232 377**	
		-43 339 296
Handelsbanken økt med 103 nye terminer		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2019	-38 805 000	
Nedbetalt tidligere	4 171 200	
Nedbetalt i år	**929 986**	
		-33 703 814
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-77 043 110**

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-534 333
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-534 333**

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-51 094
Skyldig arbeidsgiveravgift	-68 440
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-119 534**

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-181 449
Gebyr	94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-181 355**

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 193 600
Pantelån	77 043 110
Påløpte avdrag	155 315
	79 392 025

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



Den store terrasse mellom Maridalsveien 235 og 237 – 24. oktober 2023



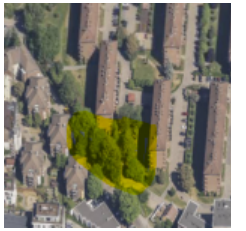
Trappen bak Maridalsveien 235 og 233 mot Voldsløkka – 2. mai 2024

4. INNKOMMENDE FORSLAG

FORSLAG A ØNSKE OM REDUKSJON AV TRERKRONER SØRVEST FOR MARIDALSVEIEN 229 OG 233

Forslagstiller: Elie Åstedotter Dimmen, Maridalsveien 229 A

Forslagsstillers saksgrunnlag:



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 stuevinduet og kikker ut.

Trær som en gang var små har blitt til kjemper og lager nå så mye skygge at det har blitt et problem som mørklegger leilighetene. Er det kanskje tid for å plante noe nytt som kan erstatte enkelte av de gamle trærne?

Dagens regelverk gjelder ikke for gamle hus så lenge disse husene ikke gjennomgår en fullstendig rehabilitering. Men dersom man benytter Byggteknisk forskrift (TEK17) sin forenklede metode for å beregne gjennomsnittlig dagslysfaktor i boligrom, og regner på gjennomsnittlig dagslysfaktor for en typisk borettslagstue som min på 19,3 m^2 med en typisk borettslagsaltan på 4,2 m^2 som skygger over stuedører og stuevindu, så viser utregningen at kravene i loven ikke oppfylles (*se regnestykke under).

Byggteknisk forskrift (TEK) regulerer krav til dagslys i bolig:
"Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys". Rom for varig opphold er definert som stue, kjøkken og soverom", mens til fredsstillende tilgang settes til minimum to prosent gjennomsnittlig dagslysfaktor.

* REGNESTYKKE

Regnestykket, som er gjort på mildest mulige måte, viser altså at dagslysforholdene ikke er tilfredsstillende etter kravene i TEK17.

Mye av dagslysinnslippet, som trolig var aldeles supert da blokkene var nye, begrenses nå av skygge fra nye balkonger, lauvtrær og moderne vindusglass. Trelags isolerruter med energisparеglass har betydelig mindre lystransmisjon enn de opprinnelige vindusglassene.

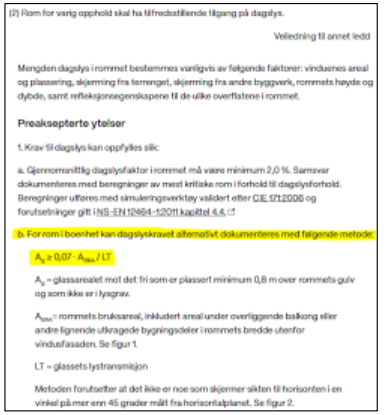
Forutsetninger og utregning av gjennomsnittlig dagslysfaktor for 19,3 m^2 stor stue med 4,3m^2 stor altan over stuevinduet/-dørene:

- A_g

Kun det av glassarealet som er høyere enn 80 cm over gulv er medregnbart og kan tas med i utregningen. Stuevinduets glassareal: 1,07m x 0,58m = 0,62 m^2 + Dobbel glassdør sitt glassareal (høyere enn 80 cm over gulvet): 2 x (1,32m x 0,55m) = 1,45 m^2. Medregnbart Ag til bruk i formelen: = 2,07 m^2

- A_{BRA}

Stuas golvareal 4,93m x 3,92m = 19,33 m^2 + skjerming for sol ovenfor dvs utkraget balkongareal over stuedører/-vindu: 3,02m x 1,42m = 4,29 m^2. Medregnbart A_{BRA} til bruk i formelen: = 23,62 m^2.



(2) Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys.

Veiledning til annet ledd

Mengden dagslys i rommet bestemmes vanligvis av følgende faktorer: vinduenes areal og plassering, skjerming fra terrenget, skjerming fra andre byggverk, rommets høyde og dybde, samt reflekssjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet.

Preakseptерte ytelser

1. Krav til dagslys kan oppfylles slik:

a. Gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet må være minimum 2,0 %. Samsvar dokumenteres med beregninger av mest kritiske rom i forhold til dagslysforhold. Beregninger utføres med simuleringsverktøy validert etter CIE 171:2006 og forutsetninger gitt i NS-EN 12464-1:2011 kapittel 4.4.

b. For rom i boenhet kan dagslyskravet alternativt dokumenteres med følgende metode:

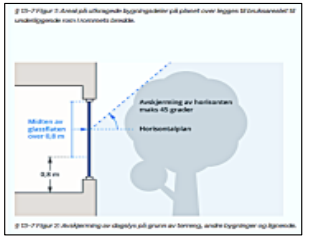
$A_g \geq 0{,}07 \cdot A_{BRA} / LT$

A_g = glassarealet mot det fri som er plassert minimum 0,8 m over rommets gulv og som ikke er i lysgrav.

A_{BRA} = rommets bruksareal, inkludert areal under overliggende balkong eller andre liggende utkragede bygningsdeler i rommets bredde utenfor vindusfasaden. Se figur 1.

LT = glassets lystransmisjon

Metoden forutsetter at det ikke er noe som skjermer sikten til horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader målt fra horisontalplanet. Se figur 2.



• *LT*

Lystransmisjonen i dør- og vindusglassene kjenner vi ikke men setter den til 74%, - noe som kan være sannsynlig i en trelags isolerrute med energi-spareglass. Om glasset er soldempende i tillegg vil lystransmisjonen være dårligere, gjerne rundt 62%

Så sjekker vi om formelen kan dokumentere nok dagslys etter Teknisk forskrift. I så fall skal A_g 2,07 være større eller lik 0,07 x A_{BRA} 23,62m^2 / LT 74%.

Ved utregning får vi at 2,07 ikke er større eller lik 2,23 – altså oppfyller ikke dør- og vindusglassene dagens minstekrav til dagslys i stua.

Dersom dør- og vindusglassene er soldempende kan resultatet av utregningen fort bli at 2,07 er langt unna å være større eller lik 2,67, altså er balkongdørene og vinduet langt unna å oppfylle dagens minstekrav til dagslys i stua.

STYRETS KOMMENTAR

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.



Bildene viser noen av de trer som berøres av forslaget, og de bilder til høyre viser eksempler på trekrone beskjæring.

*Forslagsstillers forslag til vedtak ** (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Det stemmes først over alternativ a) og hvis det ikke vedtas stemmes det på sammen måten over de neste alternativene b-d. NB. Hvis du ikke ønsker trimming, stemmes det nei på alle avstemninger!

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



Montering av større vindusparti med dobbelte dører i stuene 2014-2015 (balkongprosjektet), trær som er plantet for å hindre vanninsigning og verneverdig trær mellom Maridalsveien 233 og 235.

Forslag B VIBBO

Forslagstiller: Stian Johansen, Maridalsveien 227 B

Forslagsstillers saksgrunnlag:

- 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.
- Jeg ønsker at dette står til GF 2024. Personlig er jeg ikke så opptatt av styrets synspunkt på dette, la demokratiet avgjøre. Vi må kunne diskutere en bredere mobilitet ettersom samfunnet også gir åpning for økt mobilitet i befolkningen gjennom digitalisering. Dette innebærer også en klar digitaliseringsstrategi for Maridalsveien Borettslag. Så ta av hatten og legg stokken igjen hjemme, og la oss finne digitale løsninger som forhindrer at vi får 32 stemmer på en avgjørelse om 3000,- kroner, som for mange er ekstremt mye penger i den perioden vi er inne i nå. Det finnes mange frustrerte beboere som jeg selv har snakket med de siste dagene, hvor jeg har høstet veldig mye støtte til stemmer for en Vibbo løsning, slik at vi får mer åpne diskusjoner og muligheter til å gjøre digitale avstemninger.
- Har idag hatt en hyggelig prat med OBOS, som langt på vei bekrefter at det er styret hos oss som er vanskelig i vibbo saken. Det trenge ikke noe GF-vedtak for hverken innføring av vibbo eller hybrid varianter med vibbo som avstemmings plattform for avstemming i sammenheng med GF. De bekrefter også at det sist-nevnte er blitt veldig mye brukt rundt, noe som også bekreftes som en god løsning av flere venner og bekjente. Dere kan selvsagt velge å fortsatt lukke ørene og drive slik dere gjør idag. Men vi må ha dette opp på neste GF, selv om det strengt tatt ikke er nødvendig. Jeg kommer selv til å gå dør til dør i forkant av neste GF, om Vibbo ikke skulle være på plass innen den tid. Trist at morgendagens løsninger skal sitte så langt inne, om motstanden mot OBOS er så stor, som den virker til å være. Er det jo fritt frem til å melde mulige andre digitale løsninger.

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Forslaget kan ikke vedtas med virkning uten lovendring)

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

Merknader til votering

- Forslaget har ikke konkretisert et forslag det er mulig å stemme over
- Forslaget strider mot gjeldene lov på flere punkter og kan ikke vedtas uten at borettslagsloven evt. først endres.

STYRETS KOMMENTAR

Styret viser til eget avsnitt i innkallingen vedrørende Vibbo og har ved flere anledninger begrunnet valget til forslagsstiller. Se side 85-86.

Videre følger det av borettslagsloven at «styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast» (§ 7-4 (4) 1. setning) og forslaget er i strid med loven.

FORSLAG C JULEGRATIALE TIL STYRET

Forslagstiller: Sissel Berg, Maridalsveien 225 B

Forslagsstillers saksgrunnlag:

På generalforsamlingen i 2023 kom det fram at styret innvilget seg selv et julegratiale. Dvs. en påskjønnelse utover fastsatt styrehonorar.

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

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.

STYRETS KOMMENTAR

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 D HEKK RUNDT SØPPELSKUR

Forslagstiller: Yngvar Kjus, Maridalsveien 225 C



Forslagsstillers saksgrunnlag:

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.

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Ikke klippe ned hekkene ekstra rundt søppelskurene.

STYRETS KOMMENTAR

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 E FORSLAG OM SYKKELSKUR

Forslagstiller: Hjørdis Bondevik, Maridalsveien 237 B



Forslagsstillers saksgrunnlag:

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.

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Det stemmes først over alternativ a) og hvis det ikke vedtas stemmes det på sammen måten over de neste alternativene b-c. NB Hvis man ikke ønsker sykkelskur, stemmes det nei på alle tre avstemninger!

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.

STYRETS KOMMENTAR

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.

FORSLAG F NYE INNGANGSDØRER

Forslagstiller: Nampoung S. Møller, Maridalsveien 233 B





Eksempler på dører. Døren til venstre er fra Byggmax og koster kr. 20 000 pluss montering

Forslagsstillers saksgrunnlag:

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).

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

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.

FORSLAG G KJØP AV FELLESAREAL I MARIDALSVEIEN 235 – TRE KJELLERROM PÅ I ALT 49 M²

Forslagstiller: Charlotte, Ulrik og Theodor Mjelva Jacobsen, Maridalsveien 235D

Forslagsstillers saksgrunnlag:

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.



Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: 3/4 flertall)

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.*

STYRETS KOMMENTAR

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.

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 H BEVARING AV LEKEPLASSEN

Forslagstiller: Styret

Forslagsstillers saksgrunnlag:

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

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Lekeplassen bevares.



FORSLAG I GJESTELEILIGHET

Forslagstiller: Styret

Forslagsstillers saksgrunnlag:

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.

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

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

Borettslagets advokat, Dag Stadheim – Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA:

Det aktuelle rettsgrunnlaget for krav om samtykke fra generalforsamlingen er 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 vanlig 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.*

Etter mitt skjønn må det være bestemmelsen i nr. 1 og nr. 6 som i tilfelle krever samtykke fra generalforsamlingen. Med bakgrunn i vanlige rettsprinsipper legger jeg 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.»*. Det er opplyst at kostnadsbegrensningen i bestemmelsen ikke oppnås selv om kostnaden til ombygging medregnes.

Sammenfattende krever tiltaket etter mitt skjønn ikke samtykke fra generalforsamlingen fordi vilkårene i borettslagsloven § 8-9 nr. 6 ikke er oppfylt.



Utsyn fra vaktmestergarasjen mot Maridalsveien 237 og i bakgrunnen til høyre Badebakken sameie – 2. mai 2024

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

A) Valg av styreleder for 2 år
- Michael T. N. Møller, Fernanda Nissens gt. 6 B

B) 2 styremedlemmer for 2 år ‡
- Sven Ove Beck-Larsen, Maridalsveien 227 B
- Simen Hosar, Maridalsveien 229 C

C) 2 styremedlemmer for 1 år *
- Cato Fredrik Hambro, Maridalsveien 235 B
- Sissel Berg, Maridalsveien 225 B

** To av styrets medlemmer, som innehar verv, som i utgangspunktet ikke er til valg, har meddelt at de ønsker å trekke seg fra sitt verv. Bakgrunnen for dette er flytting fra borettslaget og lite tid til styrearbeid.*

På denne bakgrunn har valgkomitéen funnet to nye personer som innstilles som styremedlemmer for den resterende perioden på 1 år, før nytt ordinært valgt foretas ved neste års generalforsamling.

D) Valg av 3-5 varamedlemmer for 1 år
- Kjell Erik Onsrud, Maridalsveien 229 C
- Nichlas Ødegaard Gundelach, Maridalsveien 235 D
- Stein Andersen, Maridalsveien 229 C

E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS's generalforsamling for 1 år
- Sven Ove Beck-Larsen, Maridalsveien 227 B

F) Valg av valgkomité for 1 år
- Thea Bratland Hansen, Maridalsveien 235 D
- Eva Nygaard, Maridalsveien 225 B
- Kjell Erik Onsrud, Maridalsveien 229 C

Valgkomitéen 3. april 2024

‡ *Merknad fra styret*
Nestleder Hans Arentz tar gjenvalg og stiller som kandidat for vervet som styremedlem.

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.

Nærmere informasjon om personer som innstilles til valg som styreleder og styremedlemmer

Sissel Berg
Sissel har bodd i borettslaget i 4 år, og er 61 år. Hun har utdannelse innen administrasjon og HR, har stort sett vært i et globalt selskap innen medisinske legemidler og utstyr, der hun de siste 10 årene jobbet som Nordic HR Manager (Nordisk Personalleder).

Sissel har tidligere sittet i styret i et sameie. Der ble det gjennomført en totalrehabilitering av blokkene i den perioden Sissel var i styret. Sissel opplyser at hun opplevde det som givende å kunne bidra direkte i sitt bomiljø: "*Vi som bor i blokk, er avhengig av at noen engasjerer seg for at vi skal ha det godt her vi bor. Da jeg ikke lenger er yrkesaktiv, har jeg kapasitet til å bidra, noe jeg gjerne gjør.*"

Cato Hambro
Cato er 47 år og har bodd i borettslaget siden 2011. Han jobber til daglig som kjøpmann. Cato er godt kjent med borettslaget og valgkomitéen mener han er en godt egnet kandidat som styremedlem.

Michael Møller
Michael er 60 år og har forskerbakgrunn fra Radiumhospitalet, og jobber nå for dekanatet på Det medisinske fakultet med forskningsadministrasjon knyttet til etablering av medisinsk forskning i det nye Livsviteskapsbygget ved Rikshospitalet.

Han har i mer enn 20 år vært styreleder for Maridalsveien borettslag, og har vært med på en rekke større prosjekter som har vært med på å prege borettslaget – bla. balkongprosjektet, etablering av energibrønner, velferdslokale, gjesteleiligheter og utvikling av borettslagets uteområder.

Michael opplyser at det gjennom et samarbeide mellom styret, ansatte og involverte firmaer har det vært særlig motiverende å få være med på prosjekter som bla. gir lavere kostander (energibrønner, ENØK-tiltak), øke trivselen (balkonger, uteområder) og sikre at flere andelseiere velger å bli boende lengere i ellers relativt små leiligheter (velferdslokale, gjesteleiligheter, dekk-hotell, skismørebod, fellesvaskerier).

Av pågående saker er det særlig tunnel-saken og indre vedlikehold av rørsystemene (utskiftning) som vil få fokus de neste årene – og da med et mål om å sikre en stabil kostnadsfordeling over tid slik at felleskostnadene holdes stabile og forutsigbar. Generasjonsskifte blant flere av de ansatte vil også kreve god planlegging mhp. å sikre kompetanseoverføring til nye ansatte. Parallelt vil det være fokus på nytenkning slik at borettslaget stadig utvikler seg til et sted stadig flere velger å bo i lengere tid fordi de trives.

Michael håper at hans erfaring og kompetanse kan bidra til den fellesdugnad det er ta vare på et fantastisk borettslag.

Sven Ove Beck-Larsen
Sven Ove er 34 år gammel og bor i 227B. Han har utdannelse innen eiendomsmegling, og er siviløkonom med spesialisering innenfor finans. Gjennom sitt arbeid har han erfaring fra boligforvaltning og forretningsførsel med ansvar for regnskap, og han jobber nå som prosjektcontroller i Statsbygg. Valgkomitéen mener Sven Ove, som allerede har erfaring som styremedlem i Maridalsveien Borettslag, har en særlig relevant bakgrunn som styremedlem.

Simen Hosar
Simen Hosar har bodd i borettslaget siden 2017. Han er utdannet sivilingeniør og jobber i Veidekke. Han har jobbet på flere vegprosjekter og prosjekter ved Gardermoen, og jobber i dag med bygninger. Valgkomitéen mener Simen har en nyttig bakgrunn for borettslaget, særlig med tanke på den pågående saken mot Statnett i forbindelse med tunnelprosjektet.



Utsyn fra Badebakken sørøst mot Maridalsveien 227, 231 og 237 – 24. oktober 2023



Parken bak Maridalsveien 235 og 233 – 4. mai 2024

APPENDIKS A — STYRETS ÅRSBERETNING FOR PERIODEN 2023 TIL 2024

KAPITELER

A1 **Styret** 34
- Årsberetning
- Sammensetning
- Styremøter og annen aktivitet

A2 **Borettslagets ansatte** 35

A3 **Styrets visjoner for borettslaget – en strategisk langtidsplan** 36

A4 **En oppsummering av siste styreperiode 2023-2024** 38

A5 **Styresaker – Informasjon om et utvalg av saker** 39
- Kostnadsstyring – Økte gebyrkostnader til OBOS, rentekostnader og prisstigning
- Ekstraordinær generalforsamling – Oppsigelse av OBOS tjenesten «Garantert betaling av felleskostnader»
- El-ladeplassene – sikring av stabilt internett og økt ladekapasitet

A7 **Pågående eller avsluttede prosjekter** 42
- Montering av temperatursensorer – kartlegging av kalde leiligheter
- Ny gjesteleilighet i Maridalsveien 231B ferdigstilt
- Nytt digitalt låssystem til velferdslokale og gjesteleiligheter
- Nytt sykkelrom i Maridalsveien 237
- Nye nummerskilter; Adressemerking av blokkene
- Utvidelse av gjesteparkeringsplassen
- Fyrhuset – Nytt filtreringsanlegg med automatisk utskylling
- Lekeplassen

A8 **Driftsrapport for bergvarmeanlegget 2022** 44
- Energiforbruk
- Energikostnader
- Energibrønner; brønntemperatur og virkningsgrad

A9 **Stattnett – Ny 420 kV kabel i tunnel mellom Tåsen og Ulven; Prosjektstatus** 49
- Statnett stevnet 61 grunneiere – skjønnsbegjæring ved Oslo tingrett
- Oppstart
- Påviste setningsskader
- Logging av eventuelle nye setninger eller pågående setninger
- Beredskapsplan
- Saksomkostninger

A10 **Informasjon om eventuelle rettsaker eller tvister** 53



Utsyn fra trappeoppgangen i Maridalsveien 235A mot Maridalsveien 231 – 4. mai 2024

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 2023-2024. Dette er også i samsvar med borettslagets vedtekter (§ 9-4).

Årsberetning er et supplement til «*Årsrapporten*» med regnskapet for 2023, som inngår i innkallingen til generalforsamlingen 2024.

Sammensetning

Styret har i styreperioden 2023-2024 bestått av styreleder Michael Terje Nørregaard Møller (2000-2024), nestleder Hans Arentz (2017-2024), samt styremedlemmene Pål Mitsem (2021-2025), Helene Sollie (2021-2025) og Sven Ove Beck-Larsen (2022-2024). Styret har hatt samme sammensetning som i forrige styreperiode 2022-2023.

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

Med svært ulik utdannelses- og erfaringsbakgrunn, har styrets sammensetning fungert veldig bra og konstruktivt, slik at det har vært mulig på en inspirerende måte å arbeide med de mange og svært utfordrende arbeidsoppgaver som påhviler vårt borettslag.

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 påkrevd.

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, brannteknisk 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 syv ansatte. En vaktmester, en gartner og fem 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.

Gartnere

Jan Erik Karlsen er ansatt som fagutdannede gartner på timebasis.

Renholdere

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



Idyllisk vinterbilde kvelden nyttårsdag; Maridalsveien 233 og 235 – 1. januar 2024



Utsyn nordover mellom Maridalsveien 229, 231, 227 og 225 – 4. mai 2024

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 miljø-vennlig grønt 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!»



Snø dyngene preget vinteren 2023-2024; Utsyn mot Maridalsveien 231 og 225 – 1. januar 2024



Utsyn fra leilighet nr. 558 i Maridalsveien 225D nordvest over mot Maridalsveien 229, 235 og 231 – 4. mai 2024

Kap. A4 EN KORT OPPSUMERING AV SISTE STYREÅR

Det siste styreår har vært preget av at borettslaget har hatt særlig fokus på kostnadsstyring, montering av nye varmesensorer i alle leiligheter, feilsøking og utbedring av kalde leiligheter, ferdigstillelse av gjesteleilighet nummer 2 i Maridalsveien 231C, fulldigitalisering av låsesystemer til våre to gjesteleiligheter og velferdslokale slik at booking og adgangsstyring for leietakere ikke trekker resurser fra vaktmester eller styret. Oppfølging av flere vannskader fra leiligheter med pålegg om rehabilitering av baderom. Det har dessverre også vært en del oppfølging av bergvarmeanlegget pga. i) urenheter (magnetitt) i varmesystemet, slik at det har vært nødvendig med montering av filtreringsanlegg med automatisk utskylling, ii) bytte av kompressorer i flere varmepumper fordi urenheter har tæret på innvendige deler og iii) skifte av deler til hetgassanlegget for produksjon av varmtvann. Fullføring av sykkelrom i kjeller i alle blokker er påbegynt med etablering av nytt sykkelrom i Maridalsveien 237. Av mindre prosjekter kan nevnes nye adresse-skilt i svart som erstatning for de hvite på hver blokk og med justert plassering på blokkene for å gjøre det lettere å finne riktig adresse. Etablering av fire nye gjesteparkeringsplasser slik at det nå er i alt 13 plasser. Oppfølging av oppgradering av el-ladeplassene har vært nødvendig med henblikk på både økt ladekapasitet og sikring av stabil internettforbindelse. På grunn av sykefravær har det også vært behov for større tilstedeværelse fra styret i borettslagets vanlige drift, og det har blant annet vært nødvendig å leie inn eksternt firma til snømåking i vinter. Statnetts tunnelprosjekt har også krevd ressurser fra styret.

Det har også vært gjennomført en ekstraordinær generalforsamling for å be andelseierne ta stilling til om borettslaget skal si opp en OBOS-ordning med «*Garantert betaling av felleskostnader»* fordi tjenesten med kort varsel ble økt prissatt fra 0 kr. til 30 promille av borettslagets samlede husleieinnbetalinger

Kap. A5 STYRESAKER – INFORMASJON OM ET UTVALG AV SAKENE

Kostnadsstyring – rentekostnader og prisstigning, økte gebyrkostnader til OBOS

Økte kostnader har gjort det nødvendig å ha et sterkt fokus på kostnadene, hvor målsetningen har vært å holde kostnadene innenfor budsjettet. Selv om budsjettet var basert på en nødvendig husleieregulering, viser regnskapet at kostnadene (kr. 12 839 5077) ble kr. 360 943 lavere enn budsjettert (kr. 13 200 450). Noe skyldes lavere personalkostnader (kr. 1 806 827 mot budsjettet på kr. 2 100 000) på grunn av sykemeldinger og at styret har vært tilbakeholdene med å leie inn vikar mot at styret har utført noen mindre påtrengende arbeidsoppgaver. Driftsinntektene ble kr. 162 117 høyere, mens økte rentekostnader var kr. 4 960 større enn budsjettert. Samlet sett ble kostnader inkludert renter derfor kr. 518 100 større en budsjettert fordi kostnadene ble noe lavere og inntektene noe høyere. Regnskapet viser at de fleste utgiftsposter (inkl. rentekostnadene) samsvarer med budsjettet.

De senere årene har styret registret at gebyrene som OBOS krever for tjenester utenom forretningsførerhonoraret, har økt veldig. Styret har også fått en lang rekke bekymringsmeldinger fra andelseier som reagerer på svært høye gebyrer. Dette ble veldig tydelig etter nivået på fakturagebyrene siste år oversteg maksgrensen myndighetene har satt. For eksempel fakturagebyr for å innbetaling av kr. 2 800 for temperaturføler, hvor OBOS krevde kr. 94 i fakturagebyr (til sammen kr. 33 464 for 356 leiligheter). Selv om det etter press fra styret, ble korrigert, gjenstår det fortsatt mange høye gebyrer. Styret reagerer for eksempel kraftig på at andelseiere som skal registreres hos OBOS som *leietaker* av en parkeringsplass, må betale en faktura for *«eierskifte»* på kr. 825.

Når styret ber OBOS sende faktura på vegne av borettslaget (for eksempel for ned- og opp montering av brannvarsler i forb. med oppussing), forsøker OBOS å omgå dette ved ikke å sende fakturagebyr til andelseier slik styret ber om, med sender i stedet en gebyrfaktura til borettslaget på ¼ konsulenttime – noe som flerdobler det reelle gebyret. Her er eksempler på noen gebyrer som i sum per år utgjør betydelig mer enn forretningsførerhonoraet og medlemskontingenten til sammen (grå markeringer):

Tildeling av p-plass (kalt «eierskifte») Faktureres bestiller, dvs. andelseier	Kr. 825	Utbetaling av støtte til rehabilitering av bad Faktureres borettslaget med 1/4 konsulent-honorartime; kr. 1 455	Kr. 363,75
Bytte av p-plass (kalt «eierskifte») Faktureres bestiller, dvs. andelseier	Kr. 825	Fakturaoppkreving til andelseier Faktureres borettslaget med 1/4 konsulent-honorartime; kr. 1 455	Kr. 363,75
Søknad om utleie Faktureres bestiller, dvs. andelseier	Kr. 1 675	Faktura for eiendomsskatt Faktureres borettslaget med 1/4 konsulent-honorartime; kr. 1 455	Kr. 363,75
Fornyelse av utleie til samme leietaker Faktureres bestiller, dvs. andelseier	Kr. 835	Administrasjon av Årsoppgaver (per leil) Faktureres borettslaget borettslaget	Kr. 11
Endring av utleiekontrakt Faktureres bestiller, dvs. andelseier	Kr. 835	Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) Faktureres bestiller, dvs. andelseier	Kr. 5 000
Boligopplysninger ved eierskifte. Faktureres bestiller, dvs. andelseier	Kr. 5 525	Avklaring av forkjøpsrett Faktureres bestiller, dvs. andelseier	Kr. 7 769
Eierskiftegebyr for leilighet/seksjon. Faktureres bestiller, dvs. andelseier	Kr. 6 385	Meglerpakke Faktureres bestiller, dvs. andelseier	Kr. 4 725
Avtalegiro med varsling (per stk.) Faktureres bestiller, dvs. andelseier	Kr. 1,20	Avtalegiro uten varsling (per stk.) Faktureres bestiller, dvs. andelseier	Kr. 0,60
Avstemning av betalinger med bankkort (Gjelder vaktmesters bruk av borettslaget bankkort)		Faktureres borettslaget med konsulent-honorartime; Kr. 1 455 (men inngår egentlig i forretningsføreravtalen)	
«Garantert betaling av felleskostnader» En avtale om «garantert» innbetaling av felleskostnader fra andelseier uansett om andelseier faktisk betaler.		12 mnd. med x 10 gratis rentedager + 0,3 % an innkrevet beløp = (ca.) Kr. 77 412	
Medlemskontingent til OBOS	Faktureres borettslaget	Kr. 71 200	
Forretningsførerhonorar	Faktureres borettslaget	Kr. 322 000	

Styret har tatt initiativ til å få OBOS til å finne løsninger på at flere av disse gebyrer reduserer eller bortfaller. Et tiltak har vært å si opp avtalen om «Garantert betaling av felleskostnader» (se mer eget avsnittet under), finne nye løsninger for registering av leietaker av p-plass og avstemning av bankkortbetalinger.

Det er imidlertid ikke funnet løsninger om medfører at fakturering til andelseier skjer ved at andelseier betaler et gebyr som ikke er i strid med det som er lovlig. OBOS insiterer på at kostnadene faktureres borettslaget med en timepris på kr. 1 455 (min ¼ time).

Ekstraordinær generalforsamling 20. desember 2024 – Oppsigelse av OBOS-avtalen «Garantert betaling av felleskostnader»

OBOS har levert en tjeneste som ikke er inkludert i forretningsføreravtalen, hvor de rentefritt låner borettslagets 12 månedlige husleieinnbetalinger i 10 dager hver måned (dvs. i alt 120 rentedager per år), og deretter setter beløpet inn på borettslagets rentebærende OBOS konto senest den 11. i hver måned. Dette uavhengig av om alle andelseiere faktisk har betalt til tiden eller ikke.

Med 30 dagers varsel endret OBOS vilkårene november 2023, slik at de i tillegg til rentefritt lån fra borettslaget krever en betaling på 0,3 % av felleskostnadene – og med virkning fra og med 1. januar 2024. Styret sendte en formell oppsigelse av avtalen kort tid etter OBOS endret avtalevilkårene, men OBOS forlangte at generalforsamlingen også vedtok å si opp avtalen.

Fremstilling av saken fremgår tekstboksen under:

Avtalens formål
Tjenestens formål er å sikre et eventuelt varig tap. Fordi borettslaget har pant i leilighetene, vil et varig tap kun omfatte situasjoner der et eventuelt tvangssalg ikke dekker borettslagets tap. Et slikt tap er svært usannsynlig. Dessuten sikre likviditeten.

Hva tjener OBOS på avtalen?
Rentefritt lån har i praksis vært «betaling» for at borettslaget får den teoretiske husleie inn på konto 11 dager etter forfall, og hvor OBOS dekker opp for de som evt. ikke betaler etter forfall.

Hvem trenger avtalen?
For små borettslag er en slik tjeneste sikkert en grei løsning for å sikre likviditeten, men for store borettslag som har god likviditet (oppsparte midler) er det en unødvendig og unødvendig dyr ordning. Maridalsveien er ett av de største borettslag i OBOS-systemet, og har derfor svært god likviditet.

Borettslaget trenger derfor ikke tjenesten *«Garantert betaling av felleskostnader»*, verken for å sikre betalingsevnen eller for å sikre mot et teoretisk tap.

Hva skjer hvis husleien ikke betales ved forfall?
Først sender OBOS purring, og dernest varsel om at kravet overføres til et inkassofirma. Dersom en andelseier helt unnlater å betale, vil borettslaget med pant i leiligheten (første prioritet) kunne sette leiligheten på tvangssalg. Borettslaget vil da få dekket alle krav inklusive kostnader. Dette er samme praksis som i dag, med hvor det da er OBOS som setter leiligheten på tvangssalg. I praksis betaler alle husleien og ingen leiligheter har vært satt på tvangssalg.

Borettslaget har uansett pant i alle leiligheter og alle kostnader med evt. inkassosak påløper den som ikke betaler.

Hva koster avtalen?
Husleien for 2024 er budsjettert til kr. 18,9 mill., slik at OBOS da låner kr. 1,575 mill. i 120 dager per år. Tapte renteinntekter basert på OBOSs innskuddsrente på 4% er kr. 20 712.

Hva vil avtalen koste i 2024?
OBOS varslet i epost datert 15.11.2023 at selskapet ville øke prisen ved å kreve et ekstra gebyr på 0,3 % av de totale felleskostnader fra og med 01.01.2024. Dvs. kr. 56 700 + kr. 20 712.
I alt kr. 77 412.

Hvorfor var det nødvendig med ekstraordinær generalforsamling?
OBOS har med svært kort varsel gitt borettslaget utfordringer med ikke budsjetterte kostnader i 2024, og som det ikke var mulig å ta høyde for da styret varslet husleieendring på 10% fra og med 1. januar. 2024. For å unngå å øke husleien ytterligere, ba vi andelseierne vurdere - tross økte gebyrer – om de fortsatt ønsket å beholde avtalen.

Styret anbefalte generalforsamlingen at avtalen skulle sies opp fra 01.01.2024. 23 andeler var representert på den ekstraordinære generalforsamling, og forslaget ble vedtatt mot 1 stemme.

OBOS har godtatt at borettslaget går ut av avtalen, og i henhold til kontrakten er oppsigelsen gjeldende etter 30 dager. OBOS har imidlertid meddelt styret at det av praktiske grunner tar ca. tre måneder å avvikle avtalen. Borettslaget slipper dog å betale avgifter for denne perioden.

El-ladeplassene, sikring av stabilt internett og økning av ladekapasitet

Styret har i løpet av siste styreperiode blitt kjent med at ladeanlegget ikke leverer effekt som tiltenkt på 28 kW. Saken følges fortløpende opp av styret mot Elektrokonsept AS, og det har vært uklart hva som manglet med oppgradering av anlegget som i utgangspunktet skulle vært ferdigstilt første kvartal 2023. Forhåpentligvis er vi nær en løsning, slik at anlegget fungerer som tiltenkt så snart som overhodet mulig.

Styret er også kjent med at det har vært noe nedetid i anlegget, hvilket selvfølgelig er beklagelig. Tidligere har ladeplassene vært tilkoblet nettverk trådløst, men dette er nå endret til kablet nettverk og vi tror det vil gi bedre stabilitet. Se mer om bruk under praktisk informasjon (B3).



Mye snø preget vinteren 2023-2024; Gangveien mellom Maridalsveien 231 og 235 – 1. januar 2024

Sykefravær har skapt utfordringer

I siste styreperiode har det dessverre vært høyt sykefravær og det har vært utfordringer med å dekke inn en del arbeidsoppgaver som ikke har vært lette å planlegge med innleide tjenester. Vanligvis har slike oppgaver vært løst med at andre ansatte vikarierer. Dessverre har dette ikke alltid vært mulig på grunn av høyt sykefravær. I situasjoner med for eksempel uventet glatte gangveier som krever at det umiddelbart strøs grus eller singel, eller det har vært overfylte søppelhus, som hindrer adkomst for andelseier eller renovasjonsetaten, har enkelte styremedlemmer måtte bistått. Styret har med styrevedtak vurdert at slike oppgaver ikke er styrearbeid, og har derfor honorert slik ekstra innsats med timelønn lik den andre ansatte får. Samlet sett har dette bespart borettslaget for kostnader i 2023, og gjenspeiler seg også ved at personalkostnadene ble lavere enn budsjettert.

Kap. A6 PÅGÅENDE ELLER AVSLUTTEDE PROSJEKTER

Montering av temperatursensorer – kartlegging av kalde leiligheter

Ordinær generalforsamling 2023 vedtok at det skulle monteres temperatursensor i alle leiligheter. Hensikten var å kartlegge alle leiligheter med henblikk på å utbedre feil eller mangler som medfører at enkelte leiligheter er kaldere, enn andre. For at alle leiligheter skulle få nok varme, har det vært nødvendig å øke temperaturen til alle leiligheter, og dette medfører økte kostnader til oppvarming. Ved å utbedre feil og mangler, vil det være mulig å ha normal temperatur på radiatorvannet, og på sikt spare kostnader til oppvarming.

Prosjektet er inndelt i fire faser;

I. Montering av varmesensorer
II. Identifisering av kalde leiligheter
III. Utbedring av feil og mangler
IV. Igangsette varmedrift med normal temperatur.

Fase I ferdig. Av ulike grunner mangler det varmesensorer i ni leiligheter (leil.nr. 141, 152, 169, 264, 331, 351, 370, 459, 567). Andelseiere i gjenstående leiligheter vil i utgangspunktet bli fakturert for monteringskonstander, med mindre særlig grunner tilsier noe annet. Fase II og III pågår fortsatt og flere leiligheter har fått utbedret feil og mangler. Det tas sikte på å fullføre fase IV høsten 2024.

Ny gjesteleilighet i Maridalsveien 231C



På grunn av svært stor etterspørsel etter gjesteleiligheten i Maridalsveien 233B, vedtok styret å utvide tilbudet med enda en gjesteleilighet i Maridalsveien 231C. Søknad om igangsetning ble sendt til Plan og bygningsetaten april 2022 (sak 202206170), og ny leiligheten stod ferdig for utleie januar 2024. Begge leiligheter er blitt godt mottatt av andelseierne, og blir ofte booket lang frem i tid. Dette dekker både et behov for å kunne ha overnattende gjester selv om man han liten leilighet samtidig med at investeringskostnadene hurtig inntjenes.

Nytt digitalt låssystem til velferdslokale og gjesteleiligheter



Det er montert digitale låser til velferdslokale og de to gjesteleilighetene, slik at bookingsystemet automatisk kan utdele koder til andelseiere via SMS som gir tidsavgrenset adgang. Det betyr at det ikke lengre skal hentes en nøkkel fra kodeboks eller hos vaktmester. Digitale dørlåser gir økt brukervennlighet samtidig med at det avlaster vaktmester.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det fortsatt slik at andelseier må dele egen hovednøkkel for å kunne låse opp ytterdøren til Maridalsveien 233B (gjesteleilighet nr. 1) og Maridalsveien 231C (gjesteleilighet nr. 2). Hensikten er at andelseier skal være i fysisk kontakt med sin gjest, og samtidig gjøre det vanskelig for uvedkommende som evt prøver å misbruke beboertilbudet.

Nytt sykkelrom i Maridalsveien 237

Alle blokker bortsett fra Maridalsveien 237 har sykkelrom i kjeller, slik at sykler kan stå både tørt og sikkert for tyverier. For å sikre full dekning av dette tilbudet til alle, ble det våren 2024 igangsatt arbeider med å bygge et sykkelrom i Maridalsveien 237 med plass til ca. 30 sykler slik at det er én plass til hver av blokkens leiligheter. Sykkelrommet forventes ferdigstilt høsten 2024.

Nye nummerskilt; adressemerking av blokkene

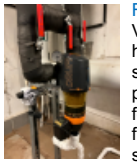


Frem mot sommeren byttes de store hvite skiltene med svart tekst ut med nye skilter med hvite tall i samme størrelsen på svart bakgrunn. Skiltene vil være estetisk tilpasset bygningsstil, form og farger. Plasseringene og antall skilter oppjusteres slik at det blir lettere å orientere seg frem til rett adresse, og det tas hensyn til ulike synsvinkler enten man er bilist eller gående og kommer fra gangveier eller stier.

Utvidelse av gjesteparkeringen

Borettslaget har en gjesteparkering med plass til 9 biler. Tidvis har dette ikke fullgodt dekket behovet. Fordi det gjennom noen tid har vært ordinære parkeringsplasser ledig, har styret valgt å utvide gjestparkeringen med ytterligere 4 plasser mot nordvendt gavl på Maridalsveien 225 til i alt 13 plasser.





Fyrhuset – Nytt filtreringsanlegg med automatisk utskylling

Vannet som sirkulere i fyrhuset og som går gjennom varmepumpene har av ulike grunner innehold partikler som ødelegger eller korroderer skovlene i pumpene. Dette medfører driftsstans eller ustabil varmeproduksjon, men også betydelig kostnader til utbedring. Det har derfor vært nødvendig å montere et filtreringsanlegg, og da et anlegg uten filter som stadig må byttes. Nytt anlegg har derfor automatisk utskylling av partikler fra sirkulasjonssystemet.

Lekeplassen

Styret arbeider med ulike løsninger for vedlikehold av lekeplassen og varig løsning på støttemuren som holder sand i skrånende terreng på plass. Tyngden fra sand som beveger som nedover terrenget presser på støttemuren mot øst. Dvs. mot blokk 231. En varig løsning vil være en plass-støpt betongramme med trebekledning som dekker muren. Noen lekeapparater må byttes ut, og det gjøres en vurdering av støtteunderlaget. Det hentet inn tilbud på mur og bekledning fra Murmester Guttormsen AS, men av økonomiske grunner har styret enda ikke igangsatt prosjektet. En mulighet er at bruke miljøfondet fra OBOS. Dvs. penger som allerede er overført til borettslagets konto (se regnskap på side 10).



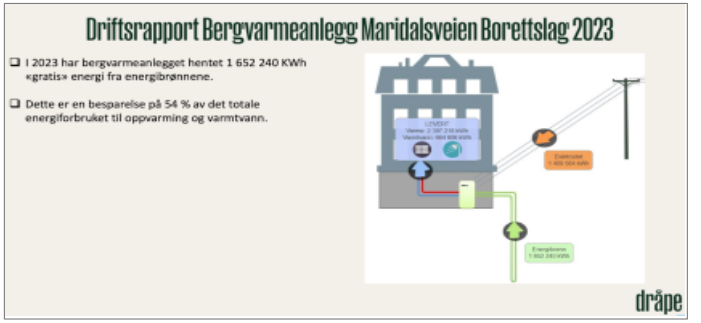
Kap. A8 DRIFTSRAPPORT FOR BERGVARMEANLEGGET 2022

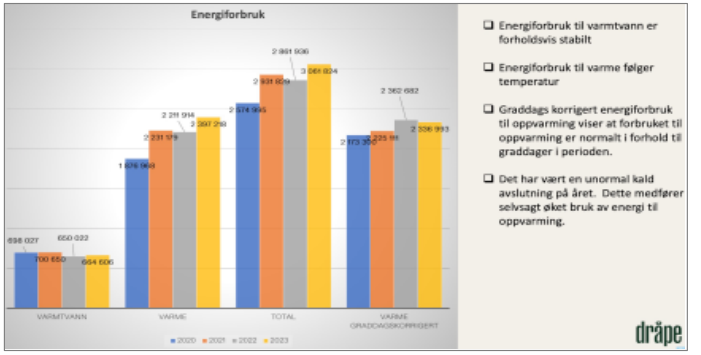
Energiforbruk

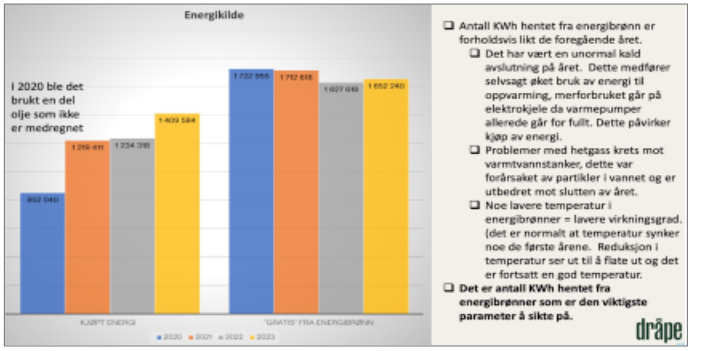
I 2023 har bergvarmeanlegget hentet ut 1 652 240 kWh «gratis» energi fra energibrønnene sammenliknet med 1 627 618 kWh i 2022 og 1 712 618 KWh i 2021. Det samlede energiforbruk i 2023 var på 2 397 218 kWh til oppvarming og 664 606 kWh til varmt vann – i alt 3 061 824 kWh. Det betyr at bergvarmeanlegget har gitt en besparelse på 54%. Dette er noe lavere enn besparelsen i 2022 med 57%. Dette skyldes en unormal kald avslutning på året.

Bergvarmeanlegget er 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.

Problemer med hetgasskretsene (dvs. ekstra varme på varmtvannstankene) forårsaket av urenheter i vannet, har medført dårligere utnyttelse av bergvarmeanlegget. Utfordringer med disse partikler ble løst med montering av et filteranlegg med automatisk skyllint av filter, men problemene bidro dessverre også til å noe dårligere samlet energibesparelse i 2023 sammenliknet med året før. Se illustrerte driftsrapporter fra Dråpe Entreprenør AS på neste side.

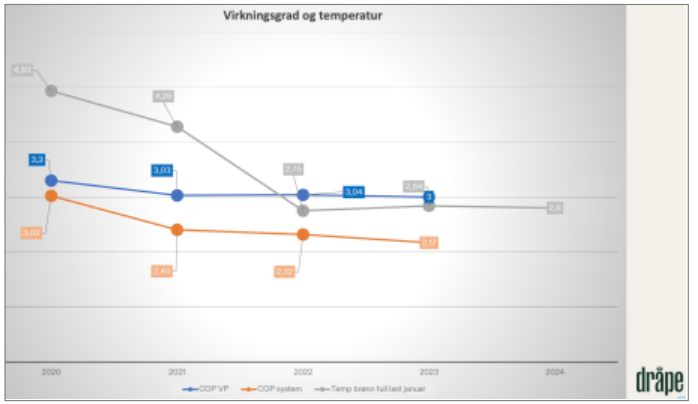






Energibrønnene; brønntemperatur og virkningsgrad

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. Dette er helt ventet og har hatt liten innvirkningen på virkningsgraden på COP systemet og på COP for varmepumpene.



Energikostnader

Regnskapet for 2023 viser at energikostnadene var kr. 1 717 662 mot kr. 2 218 204 i 2022, kr. 1 929 626 i 2021 og kr. 691 863 i 2020. Kostnadene for 2023 ble dermed kr. 500 542 lavere enn i 2022, men også kr. 82 338 lavere enn budsjettet for 2023.

	2024	2023	2022	2021	2020
Energi Totalt (kWh)	-	3 061 824	2 861 936	2 931 829	2 574 995
Andel fra bergvarmeanlegget (kWh, %)	-	1 652 240 54 %	1 627 618 57 %	1 712 618 58 %	1 722 955 67 %
Kostnad (kr.)	1 800 000 (Budsjett)	1 717 662	2 218 204	1929 626	691 863

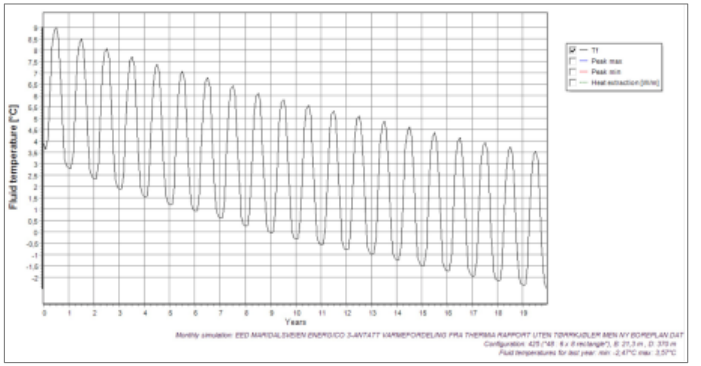
Energiprisene er den enkeltfaktor som har størst innvirkning på borettslagets energikostnad. Samtidig har temperaturvariasjon betydning for det samlede energiforbruk, men forbruket er relativt stabilt fra år til år.

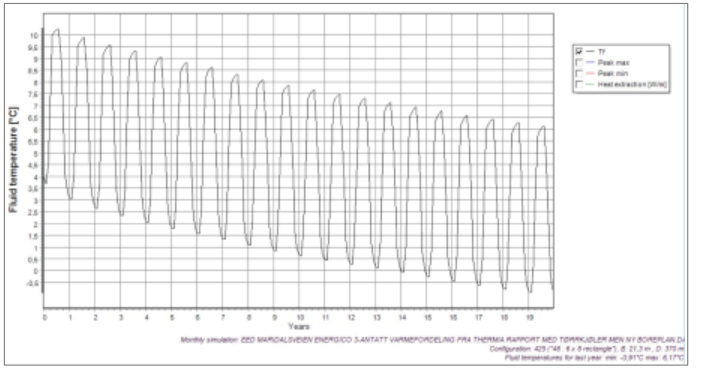
Thermia rapport med og uten tørrkjøler

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.

I 2018 fikk borettslaget et tilbud på montering av tørrkjøler til kr. 600 000 inklusiv moms, og i 2024 vil en slik oppgradering koster noe under kr. 1 mill.

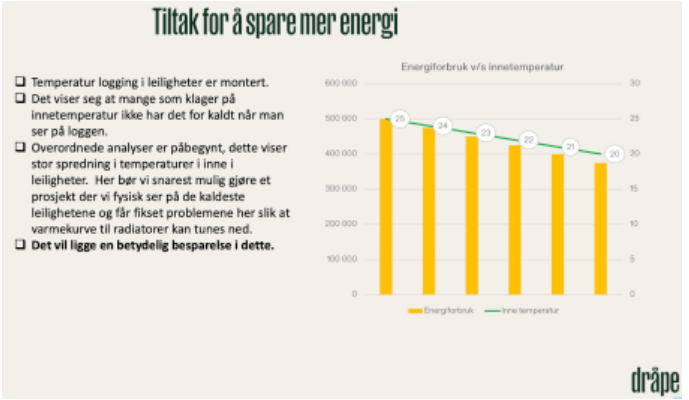




Tiltak for å spare mer energi

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 innetemperaturen. I en del leiligheter er det gjort tiltak for å bedre leiligheter med lav temperatur, og foreløpig er det fokusert på leiligheter der andelseier har meldt fra om temperaturen 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. A9 STATNETT – NY 420 kV KABEL I TUNNEL MELLOM TÅSEN OG ULVEN



Tunnelen bygges i berg via to tverrslag ved Ulven og Tåsen (Rektorhaugen). Tunnelarbeidene starter opp sommeren 2023, og prosjektet skal ferdigstilles innen mars 2029. Prosjektet er et av flere tiltak for å fornye og forsterke strømnettet rundt hovedstaden. Hensikten er å ivareta morgendagens krav til forsyningssikkerhet, byutvikling og miljøløsninger.

Ny tunnel vil gå diagonalt gjennom borettslaget fra Maridalsveien 225 under 231 mot 235 og 237. Se kart under. Traseen markert i mørk farge, er ca. 60 meter bred, mens selve tunnelen er 10 meter brede. Den presise plassering er av sikkerhetsmessig grunner hemmelig.



Statnett stevnet 61 grunneiere – skjønnsbegjæring ved Oslo tingrett

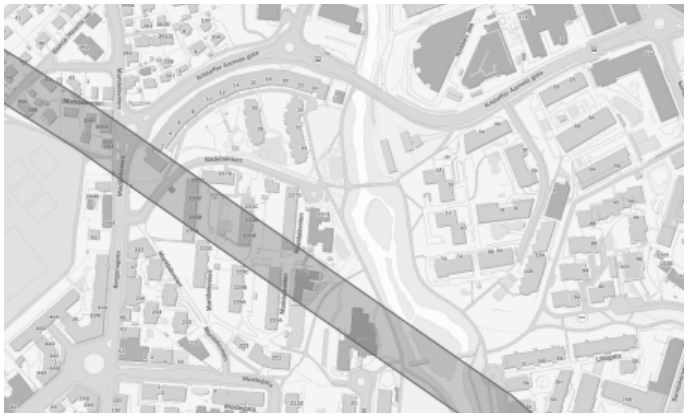
Grunneierne som er berørt av den planlagte tunnel ble stevnet av Statnett til Oslo tingrett gjennom en skjønnsbegjæring datert 2021.06.03. Hensikten med stevningen var at Statnett ønsket dom på hvor stor erstatning staten kunne risikere å måtte betale der-

som bygninger eller anlegg (primært energibrønner til bergvarmeanlegg) blir ødelagt. På grunn av stevningen har styret engasjert advokat Dag Stadheim til å representere borettslaget.

Blant annet på grunn av borettslagets 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 Dag Stadheim, Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA, Halvor Langkaas, Dråpe entreprenør AS (fagkompetanse innen energibrønner) og Per Arne Moen, Tunnel & GeoConsult AS (berggrunn, geologi).

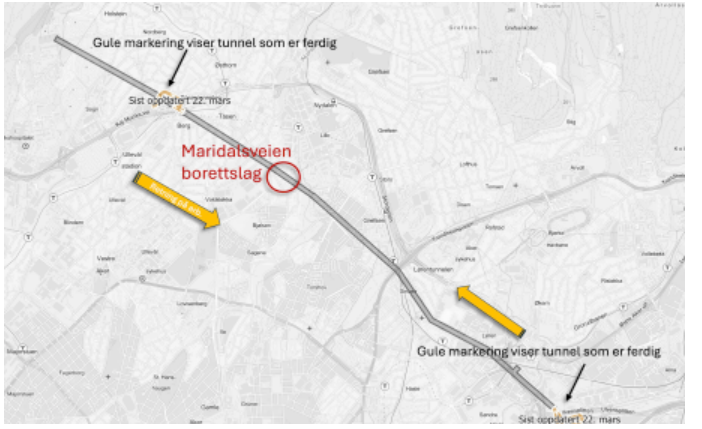


Løpende oppdateringer fra Statnett – Status per 22. mars 2024

Statnett legger periodevis ut informasjon på dere hjemmeside:

- https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/sogn-ulven/nyhetsarkiv/
- https://norconsult.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=fa7f395977e649829117973b6d032fb8

Kartene på neste side viser at tunnelen sprenges fremover fra to retninger. Fra Tåsen mot vårt borettslag og fra Ulven. Borettslaget er markert med rød ring og ligger mitt over den planlagte tunnel. Det er ikke satt dato enda, men det forventes at arbeidene (spenging) vil begynne i slutten av 2024 eller begynnelsen av 2025. Da vil det være trassen fra Tåsen som vil bevege seg i sør-østlig retning mot borettslaget. Første under Maridalsveien 235/237, dernest 231 og til slutt under 225.







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.

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.

Styret har så langt mottatt tall fra 9 ulike målinger utført i perioden 2020.04.30 – 12.12. 2022. Disse viser at det ikke er påvist signifikante endringer i denne periode. Disse data brukes som kontroll mot nye målinger som tas etter tunnelen er ferdigbygget. Styret har provosert frem en bekreftelse fra Multiconsult AS, på at det er enighet om borettslagets konklusjoner om at det ikke er påvist nye målbare og signifikante setninger på Maridalsveien 237. Denne enighet er prinsipielt viktig, dersom skader senere oppstår i forbindelse med sprengningsarbeidene.

Det er også utført høydemålinger av de øvrige 6 bygninger i borettslaget. Godt synlige små gule målepinner på granittsteinene nederst, viser hvor det gjøres målinger. I tillegg er det montert et måleapparat på vestsiden av Maridalsveien 231 som registrerer bevegelser i undergrunnen. Data fra disse målinger har Statnett så langt ikke ønsket dele med borettslaget, med det jobbes med å få tilgang til dette tallmaterialet.

Beredskapsplan

For å være best mulig forberedt på konsekvensene av hva sprengningsarbeidene vil kunne få for betydning for bygninger, innbo og personer, har styret begynt arbeidet med å få laget en beredskapsplan. I første omgang arbeides det med å utforme et anbudsmateriale med en klart definert bestilling som sendes ut til en rekke firmaer med kompetanse innen beredskap og som ikke har pågående oppdrag for Statnett eller firmaer som leverende konsulenttjenester til Statnett. Det forventes at borettslaget har en grundig utarbeidet beredskapsplan primo 2025.

Midlertidig stenging av 7 energibrønner

Selv om borettslagets nye bergvarmeanlegg ble etablert i tett samarbeide med Statnett med henblikk på å etablere energibrønner som ikke skulle komme i konflikt med den planlagte tunnel, har Statnett høsten 2021 helt uventet varslet at de ønsker å midlertidig stenge 7 av borettslagets 58 energibrønner. Andre grunneiere har også fått liknende varsling om stenging av brønner.

Gjennom en skriftlig avtale «tilbyr» Statnett at Staten betaler merkostnadene som følge av at strøm må brukes som erstatning for tapt energiproduksjon. Merkostnadene dekkes imidlertid kun frem til tunnelen er ferdigbygget. Dersom borettslaget ikke godtar avtalen, har Statnett truet med ekspropriasjon av energibrønnen – og da uten erstatning for merkostnader.

Borettslaget har p.t. ikke signert avtalen, men har derimot bedt Statnett gjøre endringer i avtalen som retter opp uklarheter og feil. Andre grunneiere har kommet med tilsvarende tilbakemeldinger, og initiativet ligger nå hos Statnett.

Risiko for ødelagte energibrønner - risiko for et mindre effektivt bergvarmeanlegg

Det er betingelser ved tilbudet som kan være ugunstig for borettslaget dersom stengte brønner blir ødelagt og det ikke er mulig å bore nye erstatningsbrønner. Fordi tunnelen beslaglegger betydelige områder av borettslagets tomt (se kart på neste side), og fordi de resterende frie områder allerede er allerede tatt i bruk, kan det være krevende å etablere gode erstatningsbrønner. I så fall påføres borettslaget et tap på all fremtidig energibesparelse svarende til opptil 12% av dagens energiproduksjon, og som da må dekkes inn med innkjøpt strøm. Dvs. våre energikostnader vil kunne bli vesentlig større enn i dag gitt at prisen på strøm har økt voldsomt, og neppe blir billigere i fremtiden. Dette tap vil *ikke* bli erstattet av staten, og det er dessverre *ingen* rettspraksis for å bli tilkjent erstatning for at staten gjør vårt bergvarmeanlegg mindre effektivt.

Sakskostnader

I skjønnsbegjæringsaker er Staten pålagt å dekke både egne og saksøktes sakskostnader – dvs. borettslagets kostander. 12. desember 2023 refunderte Statnett borettslagets foreløpige advokatkostnader med kr. 138 305. Dette fremgår av regnskapet for 2023.

Omtale i mediene

Teknisk Ukeblad har 18. desember 2023 skrevet en lengere artikkel om borettslagets engeribrønner og den pågående rettsak med Statnett om tunnelen. Les den her: https://www.tu.no/artikler/ny-tunnel-kan-kollidere-med-energibronner-huseiere-raser/540903.


Ny tunnel kan kollidere med energibrønner – huseiere raser



Kap. A10 INFORMASJON OM EVENTUELLE RETTSAKER ELLER TVISTER

Utover saken nevnt under kap. A.5 (Statnettsaken, side 49-53), har det ikke vært noen rettsaker eller tvister i den siste styreperiode.



Tidlig vårbilde, gressplenen bak Maridalsveien 233 – 23 april 2024

APPENDIKS B PRAKTISK INFORMASJON OM BORETTSLAGET

KAPITELER

B1 **Felleskostnader** 56

B2 **Praktisk informasjon til beboerne** 57
- 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** 60
- 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** 66

B5 **Flytting av kjøkken – søknadsplikt** 68

B6 **Rehabilitering av bad – søknadsplikt, tilskudsordning** 69

B7 **Dyrehold** 73

B8 **Praktisk informasjon til deg som planlegger å selge** 75
- Energimerking
- Andel av fellesgjeld og formue
- Dokumentasjon som MÅ overleveres ny eier

B9 **Informasjon til eiendomsmeglere** 75
- Markedsføring
- Henvendelser til styret

B10 **Informasjon om utleie** 77
- Privat utleie
- Korttidsutleie
- Utleie gjennom utleiemegler

B11 **HMS og brannsikring** 80
- 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** 82

B13 **Vedlikeholdsavtaler og andre avtaler** 84
- Belysning og kloakk
- Bergvarmeanlegget
- Skadedyr
- Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene
- Brannsikring

B14 **Hjemmeside – sosiale medier** 85
- Borettslagets hjemmeside; Maridalsveien.no
- Facebook
- Vibbo.no – en lukket plattform for OBOS-konsernet

B15 **OBOS** 87
- Forvaltningskonsulent
- Andelseiernes årsoppgave, skattemelding
- Forkjøpsrett – alminnelig og intern forkjøpsrett

B16 **Kontaktinformasjon** 87
- Styret
- Vaktmester
- Valgkomiteen

B17 **Søknadsskjemaer** 90



Garasjen foran Maridalsveien 227 – 4. mai 2024

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:

	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.)



Terrassen ved Maridalsveien 231 og med 22 i bakgrunnen – 4. mai 224

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 bruker-navn 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 leve-ranse 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 eiendomsdomsskatt – 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.no/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 227 – 4. mai 2024

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@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. 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. Velferdslokalets 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 hoveddør 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 andelseier 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

GJESTELEILIGHET 1 – MARIDALSVEIEN 233B

- Prisen er kr. 330 per natt, og leiligheten kan leies inntil 4 dager og i alt 4 leieperioder 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

GJESTELEILIGHET 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. Henvisning til kommentar under pågående arbeid under kap. A5 på side 41.

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.

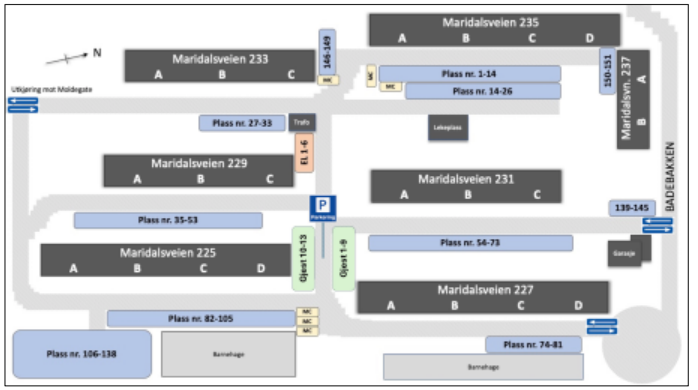
Kap. B4 PARKERING

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 på neste side.

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 97.

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 saksbehandling.

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. Oppsigelse sendes til parkering@maridalsveien.no.

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 107)
>
> «*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. 94).
II. Det søkes om godkjennelse på ferdig ombygget leilighet fra styret (s. 95).

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. 93-96). 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 til-gjengelig på maridalsveien.no



Våren setter sitt preg på trærne mellom Maridalsveien 231 og 227 – 4. mai 2024

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 73.

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.

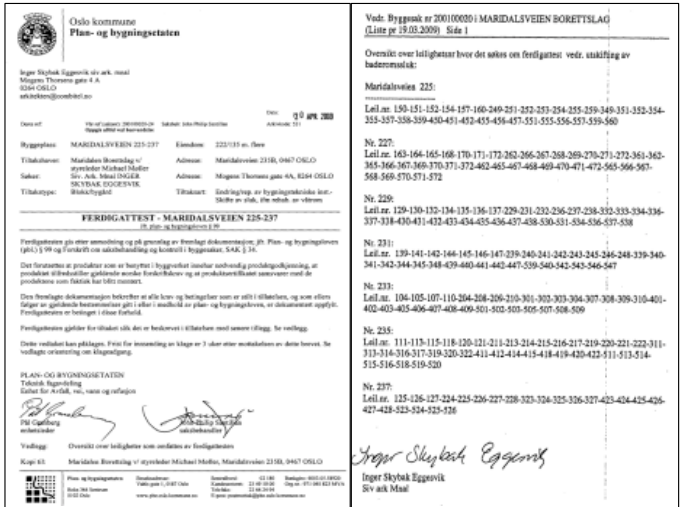
Selv om Plan- og bygningsetaten noen ganger gir ferdigattest på tross at plan og bygningsloven formelt sett er brutt ved ikke først å søke om igangsettingstillatelse, så gir borettslaget uansett ikke støtte. Grunnen er at støtteordningen er ment å være et insentiv til å gjøre alle arbeider lovmessig 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 planoversikter (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

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 225-237

Vedr: Byggesak nr 200100030 i MARIDALSVEIEN BORETTSLAG
(Liste pr 19.03.2009) Side 1

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

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 Maal

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.

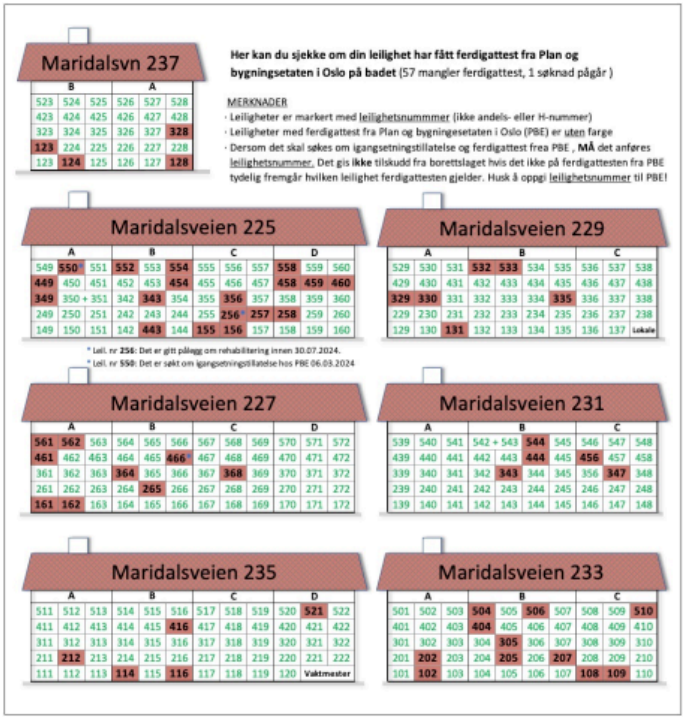
OVERSIKT OVER BAD SOM HAR FÅTT STØTTE

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 57 leiligheter.

Ingen andelseiere har i styreperiode 2023-2024 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 ferdig-

attesten 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. 99.

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

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».

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).

Søknader i siste styreperiode 2023-2024

I styreperioden har det vært 10 søknader (6 hunder og 2 katter), og otte søknader bli godkjent og to avslått.

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. 69-73).

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.



Utsyn fra taket på Maridalsveien 233B mot nord og Grefsenkollen i bakgrunnen – 4. mai 2024



Utsyn fra Maridalsveien 233 mot Maridalsveien 235 i nord, og Badebakken sameie i bakgrunnen – 4. mai 2024

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 111):

> *«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.



Utsyn øverst i Badebakken mot sørøst og mot Maridalsveien 235 og 233 – 4. mai 2024



Utsyn sørover fra Badebakken mot det nye smijerns gjerde bak Maridalsveien 235 – 4. mai 2024

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.



Utsyn mot nord og Maridalsveien 229, 225 og 227 – 4. mai 2024.
Det nye Nydals-tårnet «Vertikal» ses i bakgrunnen.

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 105).

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!



Utsyn fra trappeoppgangen i Maridalsveien 233 C mot Maridalsveien 229 og 225 – 4. mai 2024

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 113).



Utsyn fra Maridalsveien 237 sørøst over mot Maridalsveien 231og 227 i bakgrunnen – 4. mai 2024

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.



Det ikoniske tre og smijerns trappe bak Maridalsveien 235 og 233 – 4. mai 2024

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 «flerefunksjonsportal», 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 110).

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 – 17. april 2023



Våren begynner å sette sitt preg på parken bak Maridalsveien 235 og 233 – 2. mai 2024



Våren 2024; Utsyn nordover mot Maridalsveien 233 og 237 i bakgrunnen – 4. mai 2024



Maridalsveien borettslag sett fra Mor Go´Hjertas barnehage – 4. mai 2024



Vårbilder; Utsyn fra Maridalsveien 237 sørover mot Maridalsveien 233 og 235 – 4. mai 2024

Kap. B17 SØKNADSSKJEMAER

- Skjema for søknad om støtte til baderomsrehabilitering ..... side 91
- Skjema for søknad om å flytte kjøkken ut i stuen ..... side 93

Skjema for søknad om parkeringsplass ..... side 97

- Skjema for søknad om dyrehold ..... side 99

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

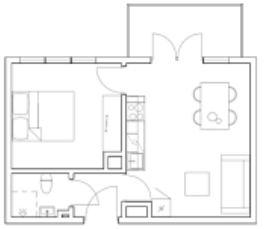
Det er relativt kurant å bygge om toroms leiligheter til treroms med kjøkken i stuen fordi rør kan føres rett inn til badet. Det samme gjelder ettroms med adresse i Maridalsveien 229 B; 231 B og 233 B fordi nytt kjøkken kan bygges mot veg til bad (østvendte leil.) eller opprinnelig kjøkken (vestvendte 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.

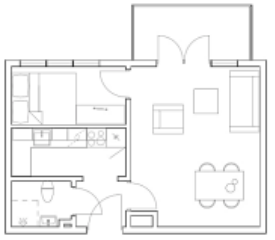
Under er det noen forslag og ideer:



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

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 (2020, 2023)

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 leligheten 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 misligh old.

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 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

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 DET SISTE ÅRET – FOTO FRA 2023-2024



Utsyn fra Badebakken mot sør og mot Maridalsveien 227 og 225 – 4. mai 2024



Utsyn nederst fra Badebakken mot Maridalsveien 237 – 4. mai 2024



Den store parkeringsplass mellom Maridalsveien 235 og 237 – 4. mai 2024



Utsyn fra syd-øst mot Maridalsveien 229 – 4. mai 2024



Vårblomstring bak Maridalsveien 229 – 4. mai 2024



Utsyn fra broen over Akerselva mot Maridalsveien 225 – 4. mai 2024



Maridalsveien 229 med de store bjerketrærne – 2. mai 2024



Utsyn sett fra innkjøring ved Bergens gate mot Maridalsveien 233 – 2. mai 2024.



Parken bak Maridalsveien 233 – 2. mai 2024



Utsyn fra gangveien som «forbinder» Maridalsveien i sørlig retning med veien i nord, sett mot Maridalsveien 225 – 2. mai 2024



Borettslagets flaggstang mellom Maridalsveien 231, 233, 235 og 237 – 2. mai 2024



Den ikoniske trappen bak Maridalsveien 233 og 235 opp til Voldsløkka – 2. mai 2024



Flotte blomster på en balkong bak Maridalsveien 233 – 23. september 2023



Borettslaget sett fra Akerselva retning vest – 24. oktober 2023



De flott høstfargede trær mellom Maridalsveien 225 og 231 – 24. oktober 2023



Høstfargede trær bak Maridalsveien 227 – 24. oktober 2023



Høsten setter sitt flotte preg på trærene bak Maridalsveien 235 og 233 – 24. oktober 2023



Utsyn mot nord bak Maridalsveien 231, 237 og 229 – 24. oktober 2023



Utsyn fra Maridalsveien gangvei østover mot Maridalsveien 233 – 24. oktober 2023



Utsyn fra smijerns trappen mot nord og mot Maridalsveien 235 – 24. oktober 2023



Utsyn mot syd mellom Maridalsveien 231, 233, 235 og 237 – 24. oktober 2023



Utsyn fra innkjøringen i Badebakken mot Maridalsveien 227, 225 og 23 – 24. oktober 2023



Flotte høstfargede trær mellom Maridalsveien 233 og 231 – 24. oktober 2023



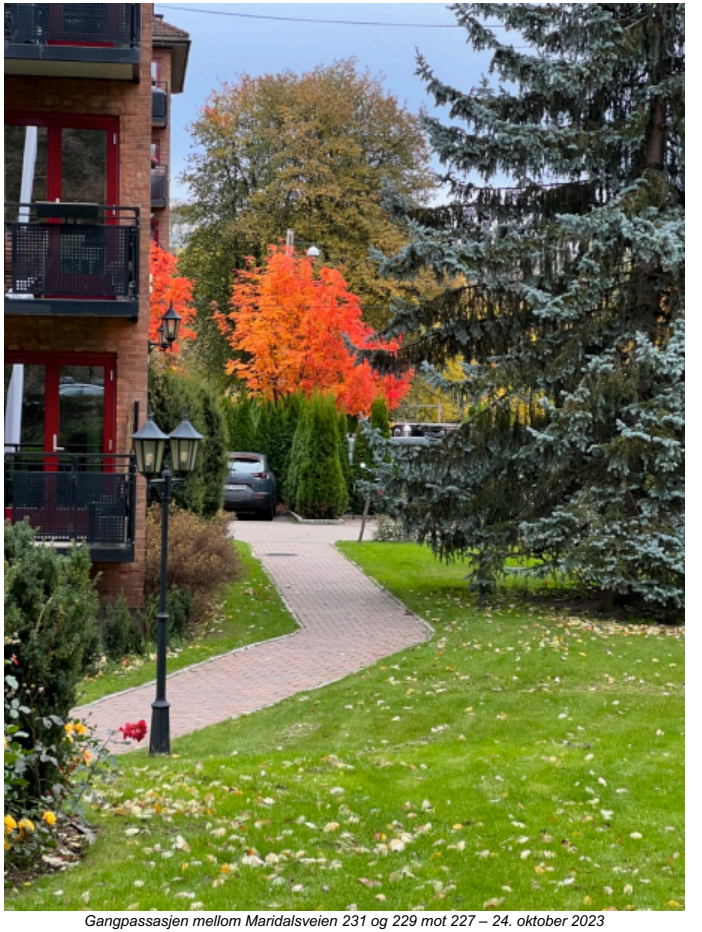
Utsyn mot nord bak Maridalsveien 231 og 225 – 24. oktober 2023



Utsyn mot sør bak Maridalsveien 233 – 24. oktober 2023



Gressplenen mellom Maridalsveien 227 og 231 – 24. oktober 2023



Gangpassasjen mellom Maridalsveien 231 og 229 mot 227 – 24. oktober 2023



Vinterbilder av flaggstangen mellom Maridalsveien 231, 233 og 235 – 18. januar 2024



Gangveien mot Voldsløkka (bak Maridalsveien 233 og 235 – 18. januar 2024



Bak Maridalsveien 237 og med utsyn mot Badebakken – 1. januar 2024



Utsyn mot sør fra gangveien bak Maridalsveien 237 mot 229, 233 og 235 – 1. januar 2024



«Maridalsveien borettslag skal være et harmonisk bra sted å bo og leve for alle!»

Redaksjon:
Michael Terje Narmsgaard Møller, styreleder
Hans Ludvig Krentz, nestleder
Trykker: Konsis AS Opplag 7. mai 2024: 400

Tag vare på innkallingen – den er et nyttig oppslagsverk!

Maridalsveien borettslag
Org.nr. 848 818 402
Maridalsveien 225-237

Styret	styret@maridalsveien.no
Dyrehold	dyrehold@maridalsveien.no
Parkering	parkering@maridalsveien.no
Rehabilitering	rehabilitering@maridalsveien.no

Forretningsfører
Post- og fakturaadresse
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Merk post med:
Maridalsveien brl., kundenr. 0023

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.

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.

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.

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

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.

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200583
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	26.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARIDALSVEIEN 233C
Postadresse:	0467 OSLO
Matrikkel:	0301-222/143

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200583

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

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-2937,1.10.87 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, 20183, 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MARIDALSVEIEN 233C

Dato: 26.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512861
1449

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 143

Vi viser til bestilling av 20250525 for MARIDALSVEIEN 233C.

GNR. 222 BNR. 143

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.10.1938.

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

4320 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

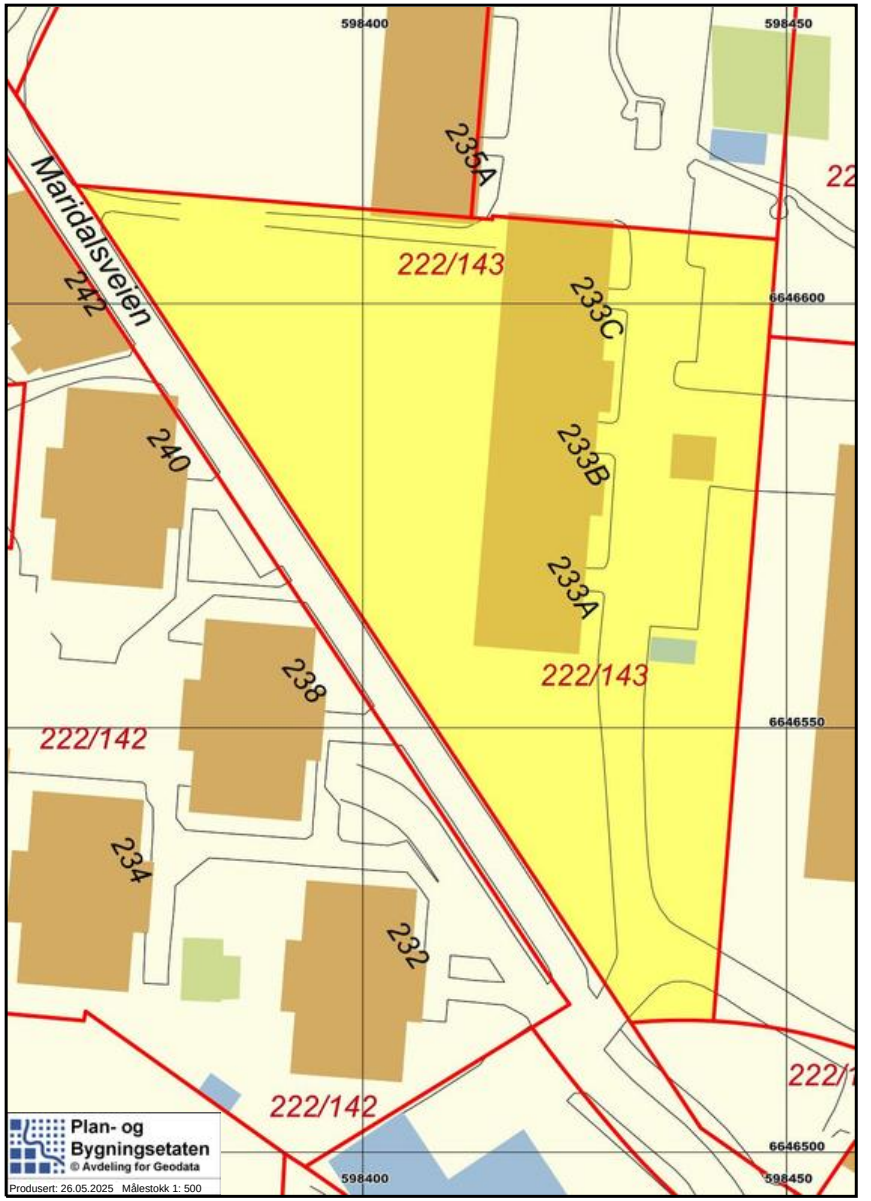
Kristin Tveit
Enhetsleder

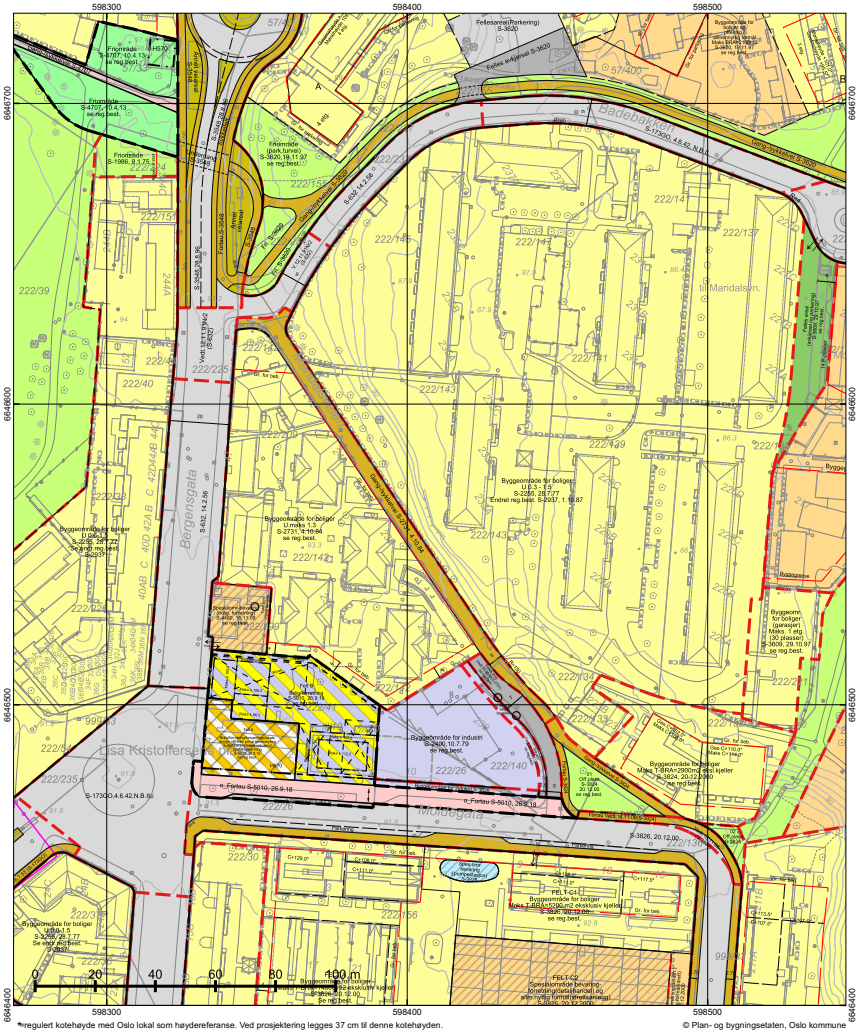
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143549/ 86512861
Deres ref.: 200583
Adresse: MARIDALSVEIEN 233C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/143

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig/forretning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3040 - Friområde

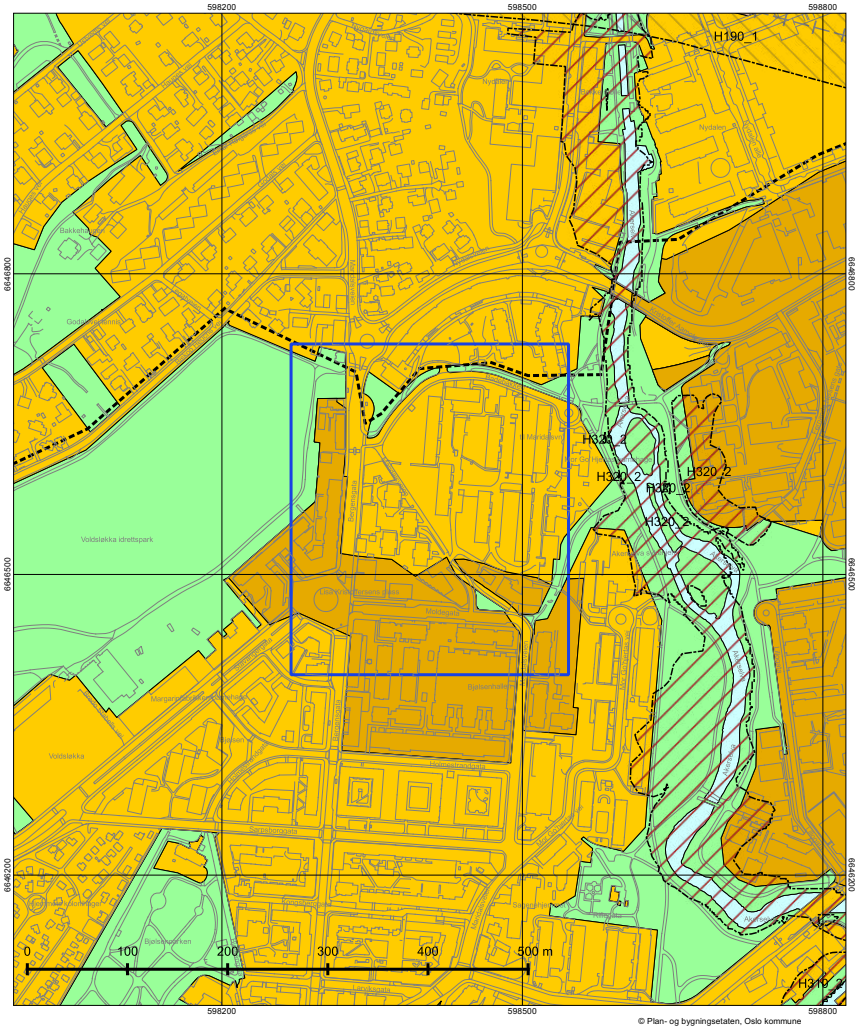
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde


598200
598500
598800
6946800
6946500
6946200
H190_1
H320_2
H320_2
H320_2

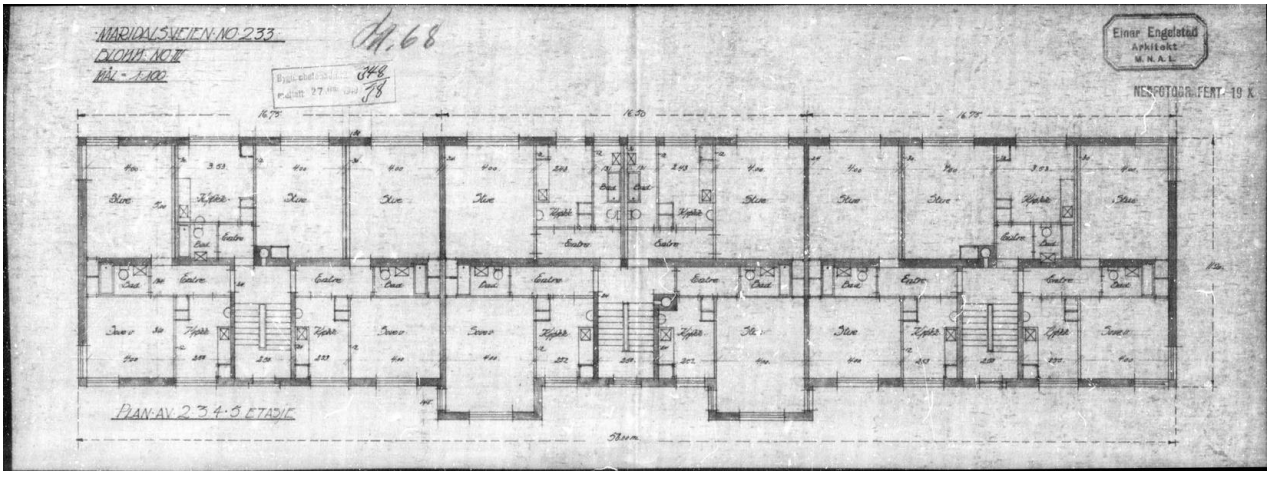
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200583
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	26.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARIDALSVEIEN 233C
Postadresse:	0467 OSLO
Matrikkel:	0301-222/143

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200583

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


MARIDALSVEIEN NO 233
PLOMB. NO II
M/L - 1:100
Einar Engelstad
Arkitekt
M. N. A. L.
PLAN AV 2 3 4 5 ETASJE

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200583
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	26.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARIDALSVEIEN 233C
Postadresse:	0467 OSLO
Matrikkel:	0301-222/143

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200583

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.02.2023
	202211165 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	MARIDALSVEIEN 233C	Eiendom:	222/143/0/0
Tiltakshaver:	Jan Henrik Vedeler	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest (nytt vedtak) – Maridalsveien 233 C – H0403

Dette vedtaket erstatter i sin helhet tidligere ferdigattest datert 21.02.2023.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk i leilighet H0403 i Maridalsveien 233 C, mottatt 20.02.2023.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Jan Henrik Vedeler, Maridalsveien 233C, 0467 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HJORTH ARKITEKTER
Skovveien 3
0257 OSLO

Dato: 19.03.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201306557-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 233	Eiendom:	222/143/0/0
Tiltakshaver:	Maridalsveien Borettslag v/Michael Møller	Adresse:	Maridalsveien 235, 0467 OSLO
Søker:	HJORTH ARKITEKTER	Adresse:	Skovveien 3, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Maridalsveien 233

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av brannbalkonger og oppføring av 47 stk. balkonger med tilhørende nye balkongdører, mottatt 14.01.2020, med supplering mottatt 05.02 og 10.03.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201306557			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Eksisterende plan 1			1/9
Eksisterende plan 2-5			1/10
Eksisterende fasade vest			1/11
Plan 1.etasje	1	17.04.2013	1/12
Plan 2-5 etasje	2	17.04.2013	1/13
Fasade vest	6	17.04.2013	1/18

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Snitt	3	05.06.2013	9/2
Fasade nord	4	05.06.2013	9/3
Fasade sør	5	05.06.2013	9/4
Fasade øst	7	17.04.2013	11/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapporten er godkjent 19.03.2020 og gjelder to saker, 201306557(denne) og 201204604.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORDLYS VVS AS
Ragnhild Schibbyes vei 20
0968 OSLO

Dato: 27.01.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201919037-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 233C	Eiendom:	222/143/0/0
Tiltakshaver:	Catalina Dana Tveten	Adresse:	Maridalsveien 233 C, 0467 OSLO
Søker:	NORDLYS VVS AS	Adresse:	Ragnhild Schibbyes vei 20, 0968 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Maridalsveien 233 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 24.01.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201919037			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	E1		1/5

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

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Catalina Dana Tveten, Maridalsveien 233 C, 0467 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HJORTH ARKITEKTER
Eilert Sundts gate 27
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.03.2022
	201816681 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hildegunn Ohren	

Adresse:	MARIDALSVEIEN 233B	Eiendom:	222/143/0/0
Tiltakshaver:	MARIDALSVEIEN BORETTSLAG	Søker:	HJORTH ARKITEKTER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Maridalsveien 233 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av vaskekjeller til fellesrom, og fasadeendring, mottatt 10.02.2022.

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 201816681			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller		09.11.2018	1/9
Snitt A-A		05.11.2018	1/10
Snitt B-B		09.11.2018	1/11
Fasade vest		09.11.2018	1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

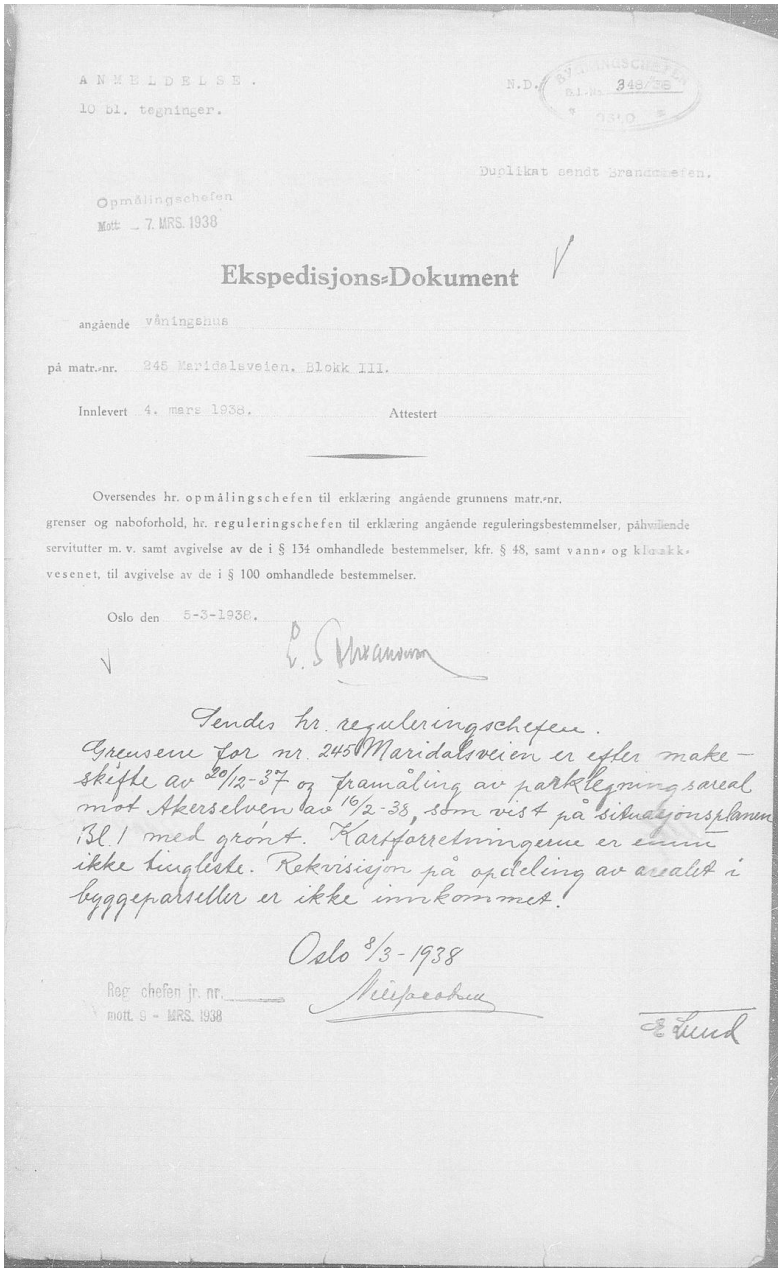
Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
MARIDALSVEIEN BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO



ANMELDELSE.
10 Bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.nr. 348/38 0310

Duplikat sendt Brannsjefen.

Opmålingschefen
Mott. – 7. MRS. 1938

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 345 Maridalsveien. Blokk III.

Innlevert 4. mars 1938. Attestert

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

Oslo den 5-3-1938.

P. S. Haraldsen

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for nr. 345 Maridalsveien er efter makeskifte av 20/12-37 og framåling av parkleggingsareal mot Akerselven av 19/2-38, som vist på situasjonsplanen Bl. 1 med grønt. Kartforretningene er ennu ikke tinglyste. Rekvisisjon på oppdeling av arealet i byggeparseller er ikke innkommet.

Oslo 8/3-1938

Reg. chefen jr. nr. ____
mott. 9 - MRS. 1938

E. Lund

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 20-0166/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Maridalsveien 233C 0467 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 143 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no