NORDVIK

Maridalsveien 227A

1 soverom | 55 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Maridalsveien 227A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Kontaktinfo
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
54	Vedlegg
84	Egenerklæringsskjema
91	Andre vedlegg
314	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
317	Forbrukerinformasjon om budgivning
318	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående 2-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong. "Alt" inkludert i felleskost. Populært område. Parkering*

Prisantydning	**5 400 000,-**
Omkostninger	**8 972,-**
Totalpris	**5 630 950,-**
Fellesgjeld	**221 978,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 469,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik Nydalen v/Sander O. Berntsen ønsker velkommen til en lys og gjennomgående 2-roms hjørneleilighet i veletablerte Maridalsveien Borettslag. Her bor du i et rolig og attraktivt område på Nydalen/Bjølsen. Leiligheten har moderne løsninger og en arealeffektiv planløsning, som består av entré, stue, separat kjøkken, soverom og bad. Gangavstand til kollektivtransport, butikker, restauranter og treningssenter. Området byr på flotte tur muligheter. Perfekt for deg som vil bo sentralt med kort vei til både by og natur.

Kvaliteter:
Vestvendt balkong
"alt" inkludert ifelleskostnadene
Veldrevet borettslag med gode fasiliteter som gjesteleiligheter og velferdslokale
To boder
Lave omkostninger
Mulighet for å etablere et ekstra soverom*
Nærhet til Akerselva og kollektiv transport

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 0 kvm
Total BRA: 0 kvm



1. Etasje
Maridalsveien 227A

taksator
Lars Jørgen Fjeldet Westheim
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.




















Woke up sexy as hell again!









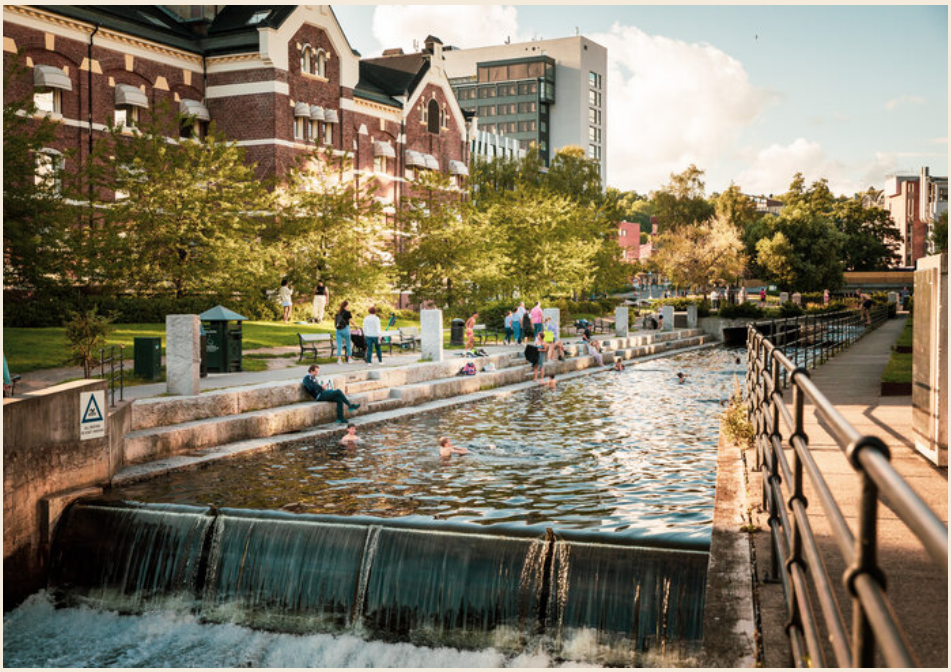
Maridalsveien Borettslag består av 356 (199 toroms og 157 ettroms) andelsleiligheter fordelt på 7 blokker.





Borettslaget tilbyr flere terrasser, grillplasser og lekeplasser som gir gode muligheter for uteaktiviteter og sosiale samme.

Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og 45 bruer og flere badeplasser.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0391/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 227A, 0467 OSLO
Gnr 222, bnr 137 i Oslo kommune
Andelsnr 58 i Maridalsveien Borettslag, org.nr. 848818402

Selger
Mathias Gunnerød

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 882,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 972,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 472,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 408 972,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 418 472,- (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.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 0 kvm. Kjellerbod, ble ikke fremvist ved befaring og er derfor ikke inspisert eller oppmålt.
Total BRA: 0 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Bad, entré, soverom, stue, kjøkken
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 0 kvm. Balkong

6. etasje:
BRA-i: 0 kvm. Loftsbod, ble ikke fremvist ved befaring og er derfor ikke inspisert eller oppmålt.
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 1.etasje og har adkomst via felles trappeoppgang med porttelefon. Boligen byr på følgende: Entré, baderom, stue, kjøkken og soverom. Fra stuen er det utgang til en flott balkong på ca. 4 kvm. I tillegg disponerer leiligheten loftsbod og kjellerbod. Det er også fellesvaskeri og sykkelbod i kjeller.

ENTRÉ:
Her ønskes du velkommen inn til en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Entréen gir plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samt mulighet for å sette sitt eget preg.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen fremstår som lys og romslig med gode lysforhold fra store vindusflater. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, med fleksible møbleringsmuligheter. Gulvene er belagt med 3-stavs parkett.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold, som fungerer som en flott forlengelse av

rommet. Balkongen er usjenert med åpent utsyn mot borettslagets store, parklignende grøntarealer, uten innsyn fra nærliggende blokker. Solen er her til sent på kveld, noe som gjør balkongen til en naturlig forlengelse av stuen gjennom hele vår- og sommerhalvåret. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og gass-/elektrisk grill.

KJØKKEN:
Kjøkkenet har en praktisk innredning i heltre og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i rustfritt stål. Det er flislagt mellom benkeplate og overskap, noe som gir et både funksjonelt og helhetlig uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i nisje samt kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.

*Det kan være mulighet for å flytte kjøkken ut i stue og laget et soverom hvor kjøkkenet er i dag. Flere leiligheter i borettslaget har allerede gjort denne ombyggingen, og løsningen er godt egnet da kjøkkenet ligger i direkte nærhet til rørføringer fra badet. Dette må kjøper selv stå til ansvar for, og eventuelle endringer kan være søknadspliktig til styret og kommune.

SOVEROM:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet har en stor skyvedørsgarderobe. Rommet vender mot rolige omgivelser som gir en behagelig atmosfære og har lysinnslipp fra to vegger.

BADEROM:
Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant med speil og belysning over. Videre er det gulvmontert toalett med utvendig sisterne, samt dusjhjørne med dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Det er installert varmekabler i gulv.

BORETTSLAGET OG OMGIVELSENE:
Maridalsveien Borettslag er et veldrevet borettslag med parklignende grøntarealer, blomstrende beplantning og hyggelige møteplasser rett utenfor døren. Felles fasiliteter inkluderer uteplasser, grillplasser, bordtennisbord, vaskeri, sykkelbod, smørebod, samt mulighet for leie av to gjesteleiligheter eller selskapslokale. Akerselvas populære tur- og badeområder ligger like i nærheten, og sentrum nås enkelt til fots eller med buss eller T-bane fra nærliggende holdeplasser.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer både loftsbod og kjellerbod. Det er i tillegg fellesvaskeri og sykkelbod i bygget.

ØVRIG INFORMASJON:
Takhøyde i stue målt til ca. 2,64 m
Vinduer med trerammer og isolerglass fra 1997.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35)
Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.
Sikringsskap i felles trappegang med automatsikringer og 40A hovedsikring
Boligen har naturlig ventilasjon
Radiatoroppvarming og varmtvann fra felles bergvarmeanlegg

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 og TG3 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:
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats. Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling. Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging. Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse

Parkering
*Borettslaget har 162 parkeringsplasser, hvorav 9 er

gjesteplasser som kan leies mot betaling via automat. Pris per måned bilplass: kr 616 (reg.avgift OBOS ca. 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/.

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

Bygningssakkyndig
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, utvendig forblendetmed teglstein. Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med betongstein

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
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer
- Elektrisk gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 143 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet. Norgespris ble aktivert, 6.11.2025.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 469,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Balkongtillegg 875,00
Internett 169,00
Felleskostnader 3 425,53

Felleskostnadene inkluderer blant annet: Internett, varme, varmtann, renovasjon, kommunale avgifter

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 406 894,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 627 574,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV/Internett 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 2025.

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:

2025:
Fyrhuset – Oppgradering av sirkulasjonsvann mellom varmepumper, varmtvannstanker og fjernvarme til leilighetene
Nye benker: Vaktmester har de senere årene laget kombinerte bord/benker i kraftig furu heltre, som er tilpasset borettslagets behov, og det ble vinteren 2024-2025 laget ytterligere fire nye benker.
Arbeider med grøntområdene: Trimming av trær og hekker.

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.
Frist: 18.08.2026

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 221 978,-pr. 31.12.2025

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208713183
Restsaldo: 119 218,90
Kapitalkostnader: 676,51
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208713191
Restsaldo: 99 754,33
Kapitalkostnader: 548,07
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 54 272,- pr. 31.12.2025

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. 3 585 246-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskuddpå kr. 247 609

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: 3 381 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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. Området har de siste årene gjennomgått en betydelig utvikling og fremstår i dag som et urbant, levende og moderne bydelssenter med et stadig økende tilbud av serveringssteder, butikker og servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Meny, Rema 1000 eller Kiwi på Bjølsen. I tillegg er det kort vei til Coop Mega og søndagsåpen Joker. Ikke mange minutters gange unna finner du Storo Storsenter – et av Norges største kjøpesentre med rundt 130 butikker, spisesteder og servicetilbud. Her ligger også Norges første og største IMAX-kino med hele 11 saler. I Nydalen finner du Torgbygget, som tilbyr blant annet vinmonopol, dagligvare, restauranter, bakeri, apotek og andre servicetilbud.

Nærområdet byr også på et rikt utvalg av hyggelige kaféer og spisesteder. En kort rusletur gjennom Bjølsenparken tar deg ned til Sagene hvor du blant annet finner populære steder som Kaffebrenneriet og Mjøl. Senere på dagen kan man ta turen innom Rivertz for et glass vin eller Mysterud for en øl. Går du i motsatt retning langs Akerselva, finner du flere hyggelige kaféer og restauranter i Nydalen, og krysser du elven er du raskt på Torshov med et bredt utvalg av butikker og serveringssteder.

For den trenings- og turglade er området svært attraktivt. Akerselva renner like ved og gir flotte turmuligheter langs elvepromenaden. Voldsløkka idrettsplass ligger kun ca. 100 meter unna med blant annet fotballbaner, skatehall, isbane og tennisbaner. I tillegg finnes flere treningssentre i nærheten, som SATS i Nydalen og på Storo, Evo Fitness og CrossFit Oslo. Ønsker man større naturopplevelser er det kort vei til både Maridalen, Sognsvann og Nordmarka med fantastiske tur- og treningsmuligheter året rundt.

Området har også svært gode kollektivforbindelser. Busstopp i Badebakken ligger ca. 100 meter fra boligen med blant annet linje 37 og 54, inkludert nattbuss. Nydalen T-banestasjon med linje 4 og 5 ligger også i kort gangavstand, samt togforbindelse. Fra Sandaker senter og Storo går trikken, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Flere utdanningsinstitusjoner ligger i nærheten, blant annet Handelshøyskolen BI i Nydalen som ligger omtrent 11 minutters gange fra boligen, samt kort T-banetid til Universitetet i Oslo på Blindern.

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

Leiligheten har med andre ord et fantastisk utgangspunkt for å nyte både byliv, natur og et rikt servicetilbud – alt i umiddelbar nærhet.

Offentlig kommunikasjon
- Nydalen T-banestasjon (5-7 min gange)
- Badebakken bussholdeplass- linje 37, 54, 51 (3 min gange)
- Nydalen togstasjon (10-15 min gange)
Her har du mulighet til å komme deg kjapt og enkelt til alle byens fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 04.03.1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. 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 ferdigattest for følgende arbeid:
-Oppføring av balkonger, datert 19.03.2019.
-Bruksendring av vaskekjeller til fellesrom i Maridalsveien 233B, 10.03.2022
-Rehabilitering av bad 26.02.2021

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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 er avvik fra godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Kjøkken er flyttet ut i stue og omgjort til soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende reguleringsbestemmelser i 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.

- 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.

- Byggesak med saksnummer 202214935:
Det foreligger en rammetillatelse for oppføring av 13 boenheter i Moldegata 10.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/222/137:
14.09.1939 - Dokumentnr: 304970 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1941 - Dokumentnr: 303985 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
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

17.08.2006 - Dokumentnr: 387215 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:206
Overenskomst over stikkledningstilknytning.
Med flere bestemmelser
Rettet etter Tgl § 18, HOVJUL 07.09.2006.

06.09.2006 - Dokumentnr: 420422 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:206
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

08.05.2015 - Dokumentnr: 406219 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1939 - Dokumentnr: 304968 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVEIEN 245 - UTGÅTT

18.01.2002 - Dokumentnr: 3765 - Grensejustering gjelder også uregistrert grunn.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Interiørveiledning kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 000,- 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 12. august 2026

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

Megler 2
Jonas Frydenlund, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90121481

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

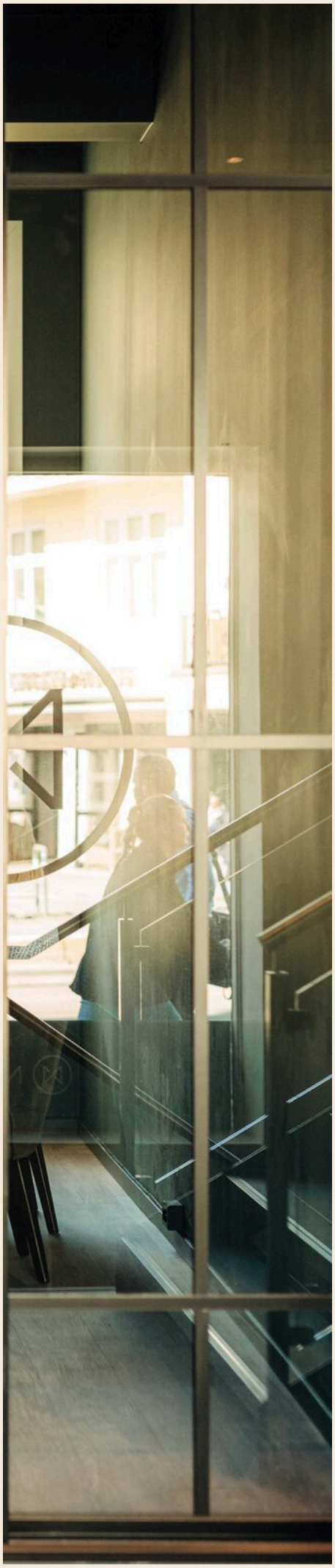
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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. 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

Maridalsveien 227A

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	9 min 0.7 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min 3.1 km

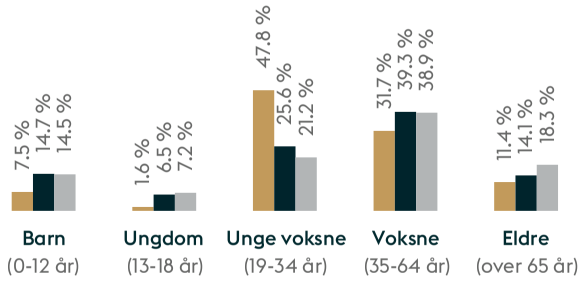
Offentlig transport

Kristoffer Aamots bro	Linje 37, 51	3 min 0.2 km
Nydalen	Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

Barnehager

Mor Gohjertas barnehage (1-5 å...	96 barn	1 min 0.1 km
Badebakken barnehage (1-5 år)	52 barn	3 min 0.3 km
Montesorribhg. Solsikken Maris...	12 barn	5 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 85/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Bakkehaugen	10 min
Fitnesspoint Nydalen	4 min
CrossFit Oslo	5 min

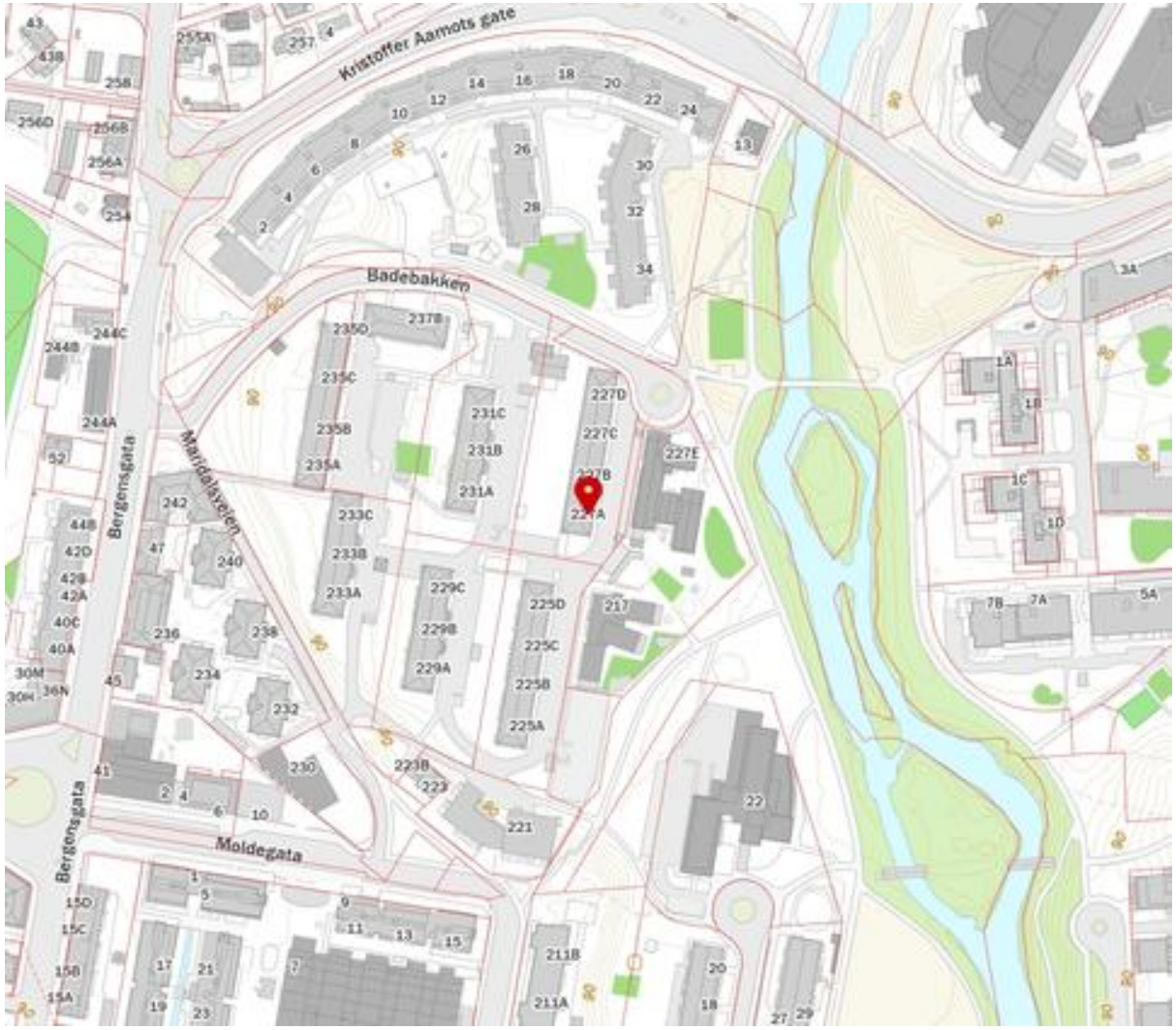
«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100



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

Tilstandsrapport

2-roms leilighet med balkong

Maridalsveien 227A , 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 137

Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 10.07.2026 **Rapportdato:** 24.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22052-26191 **Eiendomsverdi ref nr:** QV1079

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Utgang fra stue til balkong i stålkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 4 m².

Balkongdekke i kompositttmateriale.
Rekkverk i svartlakket stål.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 108 cm.

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, utvendig forblendet med teglstein.
Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers består veggflatene av malt panel, malt strie og glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,64 m.

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

Innerdører med glatt utførelse.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderom med eldre standard.

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Gulvmontert klosett med utvendig sisterne.
Dusjkabinett med skyvedør og dusjarmatur.

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i heltre.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i nisje.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i kobber.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.

Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberrør som er ført i vegger.

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer og jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 2 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

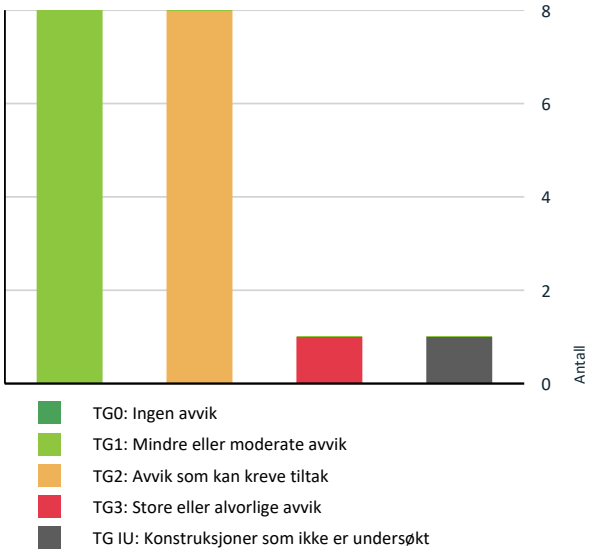
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med balkong

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

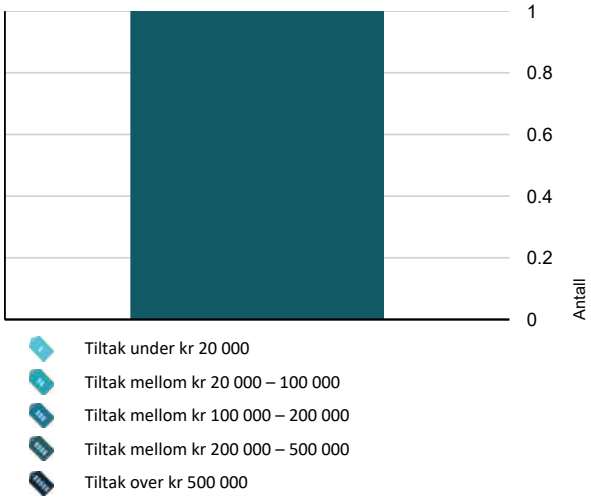
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

  TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

  Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

  Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

  Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1940

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5. etasjer med kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass.
Det ble ikke påvist avvik ved funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer (stikkprøver).

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

——

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stålkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 4 m².

Balkongdekke i kompositttmateriale.
Rekkverk i svartlakket stål.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 108 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, utvendig forblendet med teglstein.
Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med betongstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvoverflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig. Det er registrert løs feielist til bad.

Tilstandsrapport

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige gulvoverflater. Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker gulvets bruksfunksjon kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av normal bruksslitasje, uten at det er registrert sterk slitasje eller nedsatt bruksfunksjon ved befaringen. Vurderinger er basert på visuelle observasjoner. Det er ved en visuell befaring ikke mulig å verifisere at produkter og overflater er utført eller montert i henhold til produsentens anvisninger.

Gulvoverflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers består veggflatene av malt panel, malt strie og glatte, malte veggflater.

___

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,64 m.

___

Vegg- og himlingsoverflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige vegg- og himlingsoverflater. Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av normal bruksslitasje, uten at det er registrert sterk slitasje eller nedsatt bruksfunksjon ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner. Det er ved en visuell befaring ikke mulig å verifisere at produkter og overflater er utført eller montert i henhold til produsentens anvisninger.

Vegg- og himlingsoverflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

___

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

___

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på ca. 30 mm innenfor en lengde på 2 meter i entré.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 31 mm gjennom hele rommet i stuen.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til radonnivået i bygget, da det ikke er utført målinger og det ikke er etablert radonsperre. Dersom radonnivået er forhøyet, kan dette over tid ha betydning for innemiljøet.
• Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået i boligen. Dersom målingene viser forhøyde verdier, kan aktuelle tiltak vurderes, som etablering av radonreduserende løsninger tilpasset byggets konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med glatt utførelse.

——

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med eldre standard.

Våtrommet har eldre underliggende konstruksjoner og en eldre slukløsning.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet.
Det vanntette sjiktet har en høy alder, og den erfaringsbaserte funksjonstiden vurderes å være oppbrukt.
Dette medfører høy risiko for svikt i tetthetsfunksjonen.
Tilstandsgrad 3 er satt som følge av høy risiko for svikt og usikker fremtidig funksjon.

Totalt oppussing/modernisering av baderommet må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det fortsettes å dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har eldre underliggende konstruksjoner og en eldre slukløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet. Ved befaringen ble det ikke registrert synlig vanntett sjikt ved sluket, og overgangen mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon.
Tilstandsgrad 3 er satt fordi den erfaringsbaserte funksjonstiden for det vanntette sjiktet vurderes å være oppbrukt, med høy risiko for svikt i tetthetsfunksjonen og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
På grunn av konstruksjonens alder og oppbygning vurderes det å være høy risiko for svikt i tetthetsfunksjonen. En eventuell svikt kan føre til lekkasjer med påfølgende fukt- og vannskader i gulv-, vegg- og tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet tilfredsstiller heller ikke dagens prinsipper for utførelse av tette våtrom, noe som øker risikoen for følgeskader ved normal bruk.

Tiltak:
Våtrommet må påregnes totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til vanntetthet, inkludert utskifting av sluk, etablering av nytt tettesjikt og dokumenterte løsninger for våtsoner og gjennomføringer. Inntil modernisering er gjennomført, anbefales det å begrense fuktbelastningen, for eksempel ved bruk av dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk. Alle arbeider bør utføres av kvalifisert fagpersonell og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

——

Kostnadsestimatet er basert på full rehabilitering av våtrommet, da dette vurderes som nødvendig for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader, samt etablere en dokumenterbar og tett våtromskonstruksjon. Tiltaket vurderes som nødvendig for å opprettholde funksjonen og forhindre videre forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon eller dokumentert utførelse av det vanntette sjiktet. Tilstandsgrad 2 er satt i henhold til standardens kriterier.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, herunder tetting ved sluk, skjøter, rørgjennomføringer og øvrige skjulte detaljløsninger. Eventuelle feil eller mangler i skjulte konstruksjoner kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.
• Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom det senere oppstår mistanke om fukt eller det planlegges ombygging eller rehabilitering, bør det vurderes nærmere undersøkelser av våtrommets konstruksjon og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig sisterne.
Dusjkabinett med skyvedør og dusjarmatur.

——

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Vurdering av avvik:

- Baderommet har naturlig avtrekksventilasjon (oppdriftsventilasjon), som ikke tilfredsstiller dagens anbefalte ventilasjonsløsning for våtrom.
- Det er ikke etablert luftespalte ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

- Konsekvens:

Det er ikke etablert luftespalte ved terskel på bad, noe som kan gi mangelfull tilluft til rommet. Dette kan redusere ventilasjonens effekt og gi økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluftspalte ved terskel eller annen løsning for tilstrekkelig tilluft. Tiltaket er normalt enkelt og kan gjennomføres uten større inngrep.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murvegg.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater. Gulvet er ikke målt, og skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes ved denne undersøkelsen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i heltre.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i nisje.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

___

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG1.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.
• Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i kobber.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.

Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberrør som er ført i vegger.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Innvendige vannledninger vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alderen på de innvendige vannledningene medfører usikker fremtidig funksjon og en erfaringsmessig økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. En eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på bygningsdeler og inventar, og utskifting av vannledningene må påregnes etter hvert som de når slutten av sin funksjonstid.
• Tiltak:
Det anbefales å følge med på vanninstallasjonene og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Fornyelse av vannledningene kan med fordel utføres i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom eller øvrige VVS-installasjoner.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Vurdering av avvik:
• Innvendige avløpsledninger vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alderen på de innvendige avløpsledningene medfører usikker fremtidig funksjon og en erfaringsmessig økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller redusert avløpskapasitet over tid. En eventuell svikt kan medføre fukt- og vannskader på bygningsdeler, og behov for reparasjon eller utskifting må påregnes på sikt.
• Tiltak:
Det anbefales å følge med på avløpsfunksjonen og være oppmerksom på tegn til treg avrenning, lukt eller lekkasje. Fornyelse av avløpsledningene bør vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom eller øvrige VVS-installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
___

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.
___

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert luftespalter i eller rundt innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende luftespalter ved terskler kan redusere overstrømning av luft mellom rommene. Dette kan gi svakere ventilasjonseffekt og bidra til dårligere luftutskiftning i deler av boligen. Redusert luftsirkulasjon kan over tid gi økt fuktbelastning og et mindre tilfredsstillende inneklima, samt øke risikoen for fuktrelaterte forhold ved ugunstige forhold.
• Tiltak:
Det anbefales å etablere luftespalter eller annen løsning for overstrømning ved innedører for å bedre ventilasjonens funksjon og luftfordeling i boligen.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

___

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Vurderingen er basert på opplyst alder og alderskriteriene i NS 3600, hvor VVS-installasjonene vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når VVS-installasjonene vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder, innebærer dette en erfaringsmessig økt risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Som følge av alder kan installasjonenes videre funksjon ikke garanteres, selv om det ikke nødvendigvis er registrert feil eller lekkasjer ved befaringen.
• Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon. På bakgrunn av alder bør det påregnes at fornyelse av VVS-installasjonene vil bli aktuelt på sikt, og utskifting kan med fordel utføres i forbindelse med fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer og jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 2 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

___

Leietaker opplyser at det tidligere har forekommet at sikringer har løst ut ved samtidig bruk av flere elektriske apparater.

___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. Dette begrenser muligheten til å verifisere kvaliteten på utførte arbeider og kan innebære økt risiko for skjulte feil og mangler. Eventuelle feil ved det elektriske anlegget kan medføre fare for brann og elektrisk støt, samt behov for kostbare utbedringer.
• Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring og annen relevant dokumentasjon dersom dette er tilgjengelig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av det elektriske anlegget og vurderer behovet for eventuelle utbedringer.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

___

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm. Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk. Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til radonnivået i bygget, da det ikke er utført målinger og det ikke er etablert radonsperre. Dersom radonnivået er forhøyet, kan dette over tid ha betydning for innemiljøet.
• Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået i boligen. Dersom målingene viser forhøyde verdier, kan aktuelle tiltak vurderes, som etablering av radonreduserende løsninger tilpasset byggets konstruksjon.
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. Dette begrenser muligheten til å verifisere kvaliteten på utførte arbeider og kan innebære økt risiko for skjulte feil og mangler. Eventuelle feil ved det elektriske anlegget kan medføre fare for brann og elektrisk støt, samt behov for kostbare utbedringer.
• Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring og annen relevant dokumentasjon dersom dette er tilgjengelig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av det elektriske anlegget og vurderer behovet for eventuelle utbedringer.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

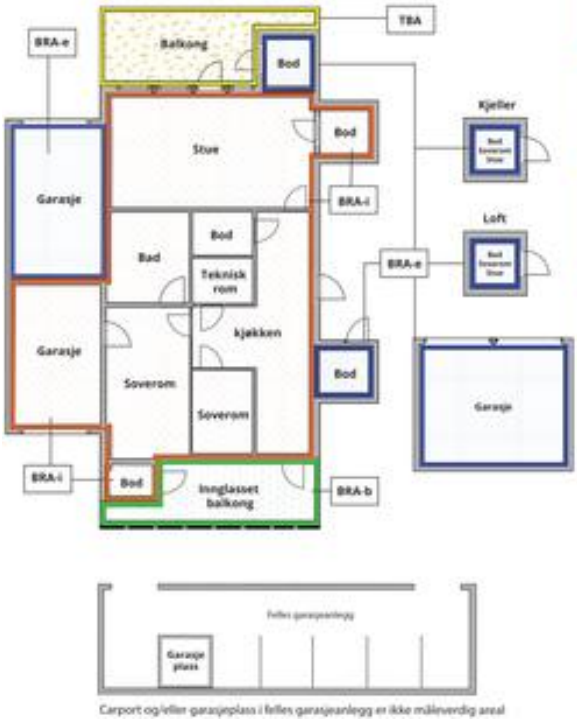
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	55			55	4
Kjeller					
Loft					
SUM	**55**				**4**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, entré, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Entré/gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til balkong på ca. 4 m².

Det opplyses at det følger bod i kjeller og loft.
Disse ble ikke fremvist ved befaring og er derfor ikke inspisert eller oppmålt. Arealene er følgelig ikke medtatt i arealoversikten.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2017- Malt overfalter alle rom. Arbeid utført selv.
2021- Nytt dusjkabinett og servant på bad. Arbeid utført selv.

I henhold til opplysninger fra eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
30.6.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Mathias Gunnerød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	137		0	3378.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Maridalsveien 227A

Hjemmelshaver
Maridalsveien Borettslag

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848818402			Gunnerød Mathias

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
58

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygningen ble tatt i bruk 01/01-1940 og er oppført etter datidens byggeskikk og metoder.
I henhold til Norges Eiendommer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, utvendig forblendet med teglstein.
Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med betongstein.

Maridalsveien Borettslag består av 356 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 848.818.402.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	10.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	
2	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger.

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

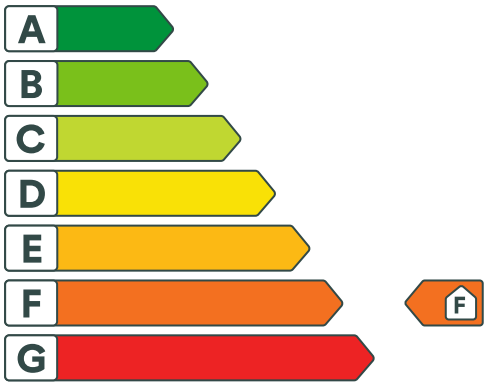
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører
- Etasjeskiller

enova

Energiattest



Adresse **Maridalsveien 227A, 0467 OSLO**	
Dato for energimerking **08.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328585**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80547757**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **137**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **292,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **292,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 553 kWh**



Maridalsveien 227A, 0467 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Maridalsveien 227A, 0467 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 22: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

2-roms leilighet med balkong

Maridalsveien 227A , 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 137

Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 10.07.2026 **Rapportdato:** 24.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22052-26191 **Eiendomsverdi ref nr:** AY8025

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Utgang fra stue til balkong i stålkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 4 m².

Balkongdekke i kompositttmateriale.
Rekkverk i svartlakket stål.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 108 cm.

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, utvendig forblendet med teglstein.
Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers består veggflatene av malt panel, malt strie og glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,64 m.

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

Innerdører med glatt utførelse.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderom med eldre standard.

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Gulvmontert klosett med utvendig sisterne.
Dusjkabinett med skyvedør og dusjarmatur.

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i heltre.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i nisje.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i kobber.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.

Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberrør som er ført i vegger.

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer og jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 2 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

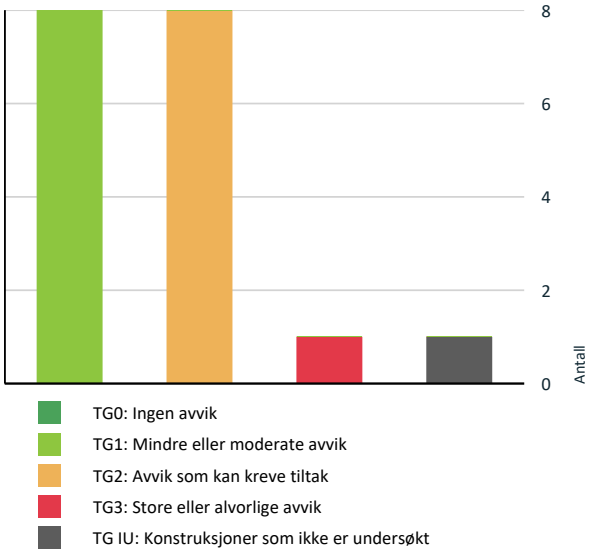
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med balkong

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

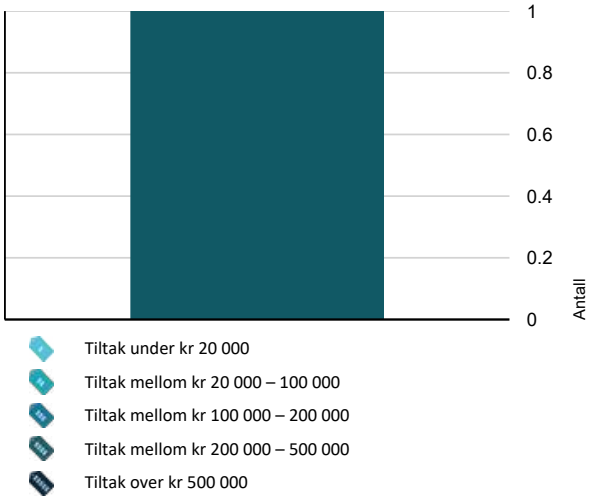
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

  TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

  Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

  Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

  Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1940

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5. etasjer med kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass.
Det ble ikke påvist avvik ved funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer (stikkprøver).

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

———

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stålkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 4 m².

Balkongdekke i kompositttmateriale.
Rekkverk i svartlakket stål.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 108 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, utvendig forblendet med teglstein.
Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med betongstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvoverflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig. Det er registrert løs feielist til bad.

Tilstandsrapport

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige gulvoverflater. Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker gulvets bruksfunksjon kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av normal bruksslitasje, uten at det er registrert sterk slitasje eller nedsatt bruksfunksjon ved befaringen. Vurderinger er basert på visuelle observasjoner. Det er ved en visuell befaring ikke mulig å verifisere at produkter og overflater er utført eller montert i henhold til produsentens anvisninger.

Gulvoverflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers består veggflatene av malt panel, malt strie og glatte, malte veggflater.

___

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,64 m.

___

Vegg- og himlingsoverflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige vegg- og himlingsoverflater. Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av normal bruksslitasje, uten at det er registrert sterk slitasje eller nedsatt bruksfunksjon ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner. Det er ved en visuell befaring ikke mulig å verifisere at produkter og overflater er utført eller montert i henhold til produsentens anvisninger.

Vegg- og himlingsoverflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

___

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

___

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på ca. 30 mm innenfor en lengde på 2 meter på entré.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 31 mm gjennom hele rommet i stuen.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
• Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til radonnivået i bygget, da det ikke er utført målinger og det ikke er etablert radonsperre. Dersom radonnivået er forhøyet, kan dette over tid ha betydning for innemiljøet.
• Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået i boligen. Dersom målingene viser forhøyde verdier, kan aktuelle tiltak vurderes, som etablering av radonreduserende løsninger tilpasset byggets konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med glatt utførelse.

——

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med eldre standard.

Våtrommet har eldre underliggende konstruksjoner og en eldre slukløsning.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet.
Det vanntette sjiktet har en høy alder, og den erfaringsbaserte funksjonstiden vurderes å være oppbrukt.
Dette medfører høy risiko for svikt i tetthetsfunksjonen.
Tilstandsgrad 3 er satt som følge av høy risiko for svikt og usikker fremtidig funksjon.

Totalt oppussing/modernisering av baderommet må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det fortsettes å dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har eldre underliggende konstruksjoner og en eldre slukløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet. Ved befaringen ble det ikke registrert synlig vanntett sjikt ved sluket, og overgangen mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon.
Tilstandsgrad 3 er satt fordi den erfaringsbaserte funksjonstiden for det vanntette sjiktet vurderes å være oppbrukt, med høy risiko for svikt i tetthetsfunksjonen og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
På grunn av konstruksjonens alder og oppbygning vurderes det å være høy risiko for svikt i tetthetsfunksjonen. En eventuell svikt kan føre til lekkasjer med påfølgende fukt- og vannskader i gulv-, vegg- og tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet tilfredsstiller heller ikke dagens prinsipper for utførelse av tette våtrom, noe som øker risikoen for følgeskader ved normal bruk.

Tiltak:
Våtrommet må påregnes totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til vanntetthet, inkludert utskifting av sluk, etablering av nytt tettesjikt og dokumenterte løsninger for våtsoner og gjennomføringer. Inntil modernisering er gjennomført, anbefales det å begrense fuktbelastningen, for eksempel ved bruk av dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk. Alle arbeider bør utføres av kvalifisert fagpersonell og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

——

Kostnadsestimatet er basert på full rehabilitering av våtrommet, da dette vurderes som nødvendig for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader, samt etablere en dokumenterbar og tett våtromskonstruksjon. Tiltaket vurderes som nødvendig for å opprettholde funksjonen og forhindre videre forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon eller dokumentert utførelse av det vanntette sjiktet. Tilstandsgrad 2 er satt i henhold til standardens kriterier.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, herunder tetting ved sluk, skjøter, rørgjennomføringer og øvrige skjulte detaljløsninger. Eventuelle feil eller mangler i skjulte konstruksjoner kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.
• Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom det senere oppstår mistanke om fukt eller det planlegges ombygging eller rehabilitering, bør det vurderes nærmere undersøkelser av våtrommets konstruksjon og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig sisterne.
Dusjkabinett med skyvedør og dusjarmatur.

——

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Vurdering av avvik:

- Baderommet har naturlig avtrekksventilasjon (oppdriftsventilasjon), som ikke tilfredsstiller dagens anbefalte ventilasjonsløsning for våtrom.
- Det er ikke etablert luftespalte ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

- Konsekvens:

Det er ikke etablert luftespalte ved terskel på bad, noe som kan gi mangelfull tilluft til rommet. Dette kan redusere ventilasjonens effekt og gi økt fuktbelastning over tid.

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluftspalte ved terskel eller annen løsning for tilstrekkelig tilluft. Tiltaket er normalt enkelt og kan gjennomføres uten større inngrep.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murvegg.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater. Gulvet er ikke målt, og skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes ved denne undersøkelsen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i heltre.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i nisje.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG1.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.
• Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i kobber.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.

Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberrør som er ført i vegger.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tilstandsrapport

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Innvendige vannledninger vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alderen på de innvendige vannledningene medfører usikker fremtidig funksjon og en erfaringsmessig økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. En eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på bygningsdeler og inventar, og utskifting av vannledningene må påregnes etter hvert som de når slutten av sin funksjonstid.
• Tiltak:
Det anbefales å følge med på vanninstallasjonene og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Fornyelse av vannledningene kan med fordel utføres i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom eller øvrige VVS-installasjoner.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Vurdering av avvik:
• Innvendige avløpsledninger vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alderen på de innvendige avløpsledningene medfører usikker fremtidig funksjon og en erfaringsmessig økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller redusert avløpskapasitet over tid. En eventuell svikt kan medføre fukt- og vannskader på bygningsdeler, og behov for reparasjon eller utskifting må påregnes på sikt.
• Tiltak:
Det anbefales å følge med på avløpsfunksjonen og være oppmerksom på tegn til treg avrenning, lukt eller lekkasje. Fornyelse av avløpsledningene bør vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom eller øvrige VVS-installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert luftespalter i eller rundt innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende luftespalter ved terskler kan redusere overstrømning av luft mellom rommene. Dette kan gi svakere ventilasjonseffekt og bidra til dårligere luftutskiftning i deler av boligen. Redusert luftsirkulasjon kan over tid gi økt fuktbelastning og et mindre tilfredsstillende inneklima, samt øke risikoen for fuktrelaterte forhold ved ugunstige forhold.
• Tiltak:
Det anbefales å etablere luftespalter eller annen løsning for overstrømning ved innedører for å bedre ventilasjonens funksjon og luftfordeling i boligen.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Vurderingen er basert på opplyst alder og alderskriteriene i NS 3600, hvor VVS-installasjonene vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når VVS-installasjonene vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder, innebærer dette en erfaringsmessig økt risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Som følge av alder kan installasjonenes videre funksjon ikke garanteres, selv om det ikke nødvendigvis er registrert feil eller lekkasjer ved befaringen.
• Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon. På bakgrunn av alder bør det påregnes at fornyelse av VVS-installasjonene vil bli aktuelt på sikt, og utskifting kan med fordel utføres i forbindelse med fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer og jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 2 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Leietaker opplyser at det tidligere har forekommet at sikringer har løst ut ved samtidig bruk av flere elektriske apparater.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det

Tilstandsrapport

anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. Dette begrenser muligheten til å verifisere kvaliteten på utførte arbeider og kan innebære økt risiko for skjulte feil og mangler. Eventuelle feil ved det elektriske anlegget kan medføre fare for brann og elektrisk støt, samt behov for kostbare utbedringer.
• Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring og annen relevant dokumentasjon dersom dette er tilgjengelig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av det elektriske anlegget og vurderer behovet for eventuelle utbedringer.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

___

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm. Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk. Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til radonnivået i bygget, da det ikke er utført målinger og det ikke er etablert radonsperre. Dersom radonnivået er forhøyet, kan dette over tid ha betydning for innemiljøet.
• Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået i boligen. Dersom målingene viser forhøyde verdier, kan aktuelle tiltak vurderes, som etablering av radonreduserende løsninger tilpasset byggets konstruksjon.
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. Dette begrenser muligheten til å verifisere kvaliteten på utførte arbeider og kan innebære økt risiko for skjulte feil og mangler. Eventuelle feil ved det elektriske anlegget kan medføre fare for brann og elektrisk støt, samt behov for kostbare utbedringer.
• Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring og annen relevant dokumentasjon dersom dette er tilgjengelig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av det elektriske anlegget og vurderer behovet for eventuelle utbedringer.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

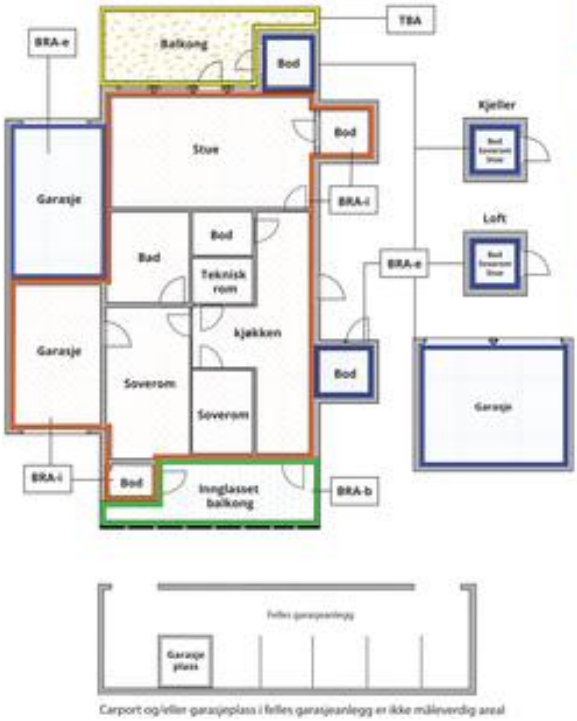
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	55			55	4
Kjeller					
Loft					
SUM	**55**				**4**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, entré, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Entré/gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til balkong på ca. 4 m².

Det opplyses at det følger bod i kjeller og loft.
Denne ble ikke fremvist ved befaring og er derfor ikke inspisert eller oppmålt. Arealet er følgelig ikke medtatt i arealoversikten.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2017- Malt overfalter alle rom. Arbeid utført selv.
2021- Nytt dusjkabinett og servant på bad. Arbeid utført selv.

I henhold til opplysninger fra eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
30.6.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Mathias Gunnerød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	137		0	3378.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Maridalsveien 227A

Hjemmelshaver
Maridalsveien Borettslag

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848818402			Gunnerød Mathias

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
58

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygningen ble tatt i bruk 01/01-1940 og er oppført etter datidens byggeskikk og metoder.
I henhold til Norges Eiendommer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, utvendig forblendet med teglstein.
Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med betongstein.

Maridalsveien Borettslag består av 356 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 848.818.402.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	10.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger.

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører
- Etasjeskiller

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mathias Gunnerød	9578-5993-4-3760976	2026-07-16 11:26:30

SIGNICAT

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
16. juli 2026

Oppdragsnummer
20-0391/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 227A, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Mathias Gunnerød

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2017

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: 21339656
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Eldre bad, ikke pusset opp av meg annet enn nytt servant og dusjkabinett.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Ikke i min tid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke i min tid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke i min tid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid. Ble endret til fjernvarme for kanskje 4 år siden.

---

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: 20-0391/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mathias Gunnerød	**2026-07-16**

Identifikasjon

Mathias Gunnerød

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MARIDALSVEIEN 227A

Dato: 24.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510409
1352

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 137

Vi viser til bestilling av 20250424 for MARIDALSVEIEN 227A.

GNR. 222 BNR. 137

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.09.1939.

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

3381 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

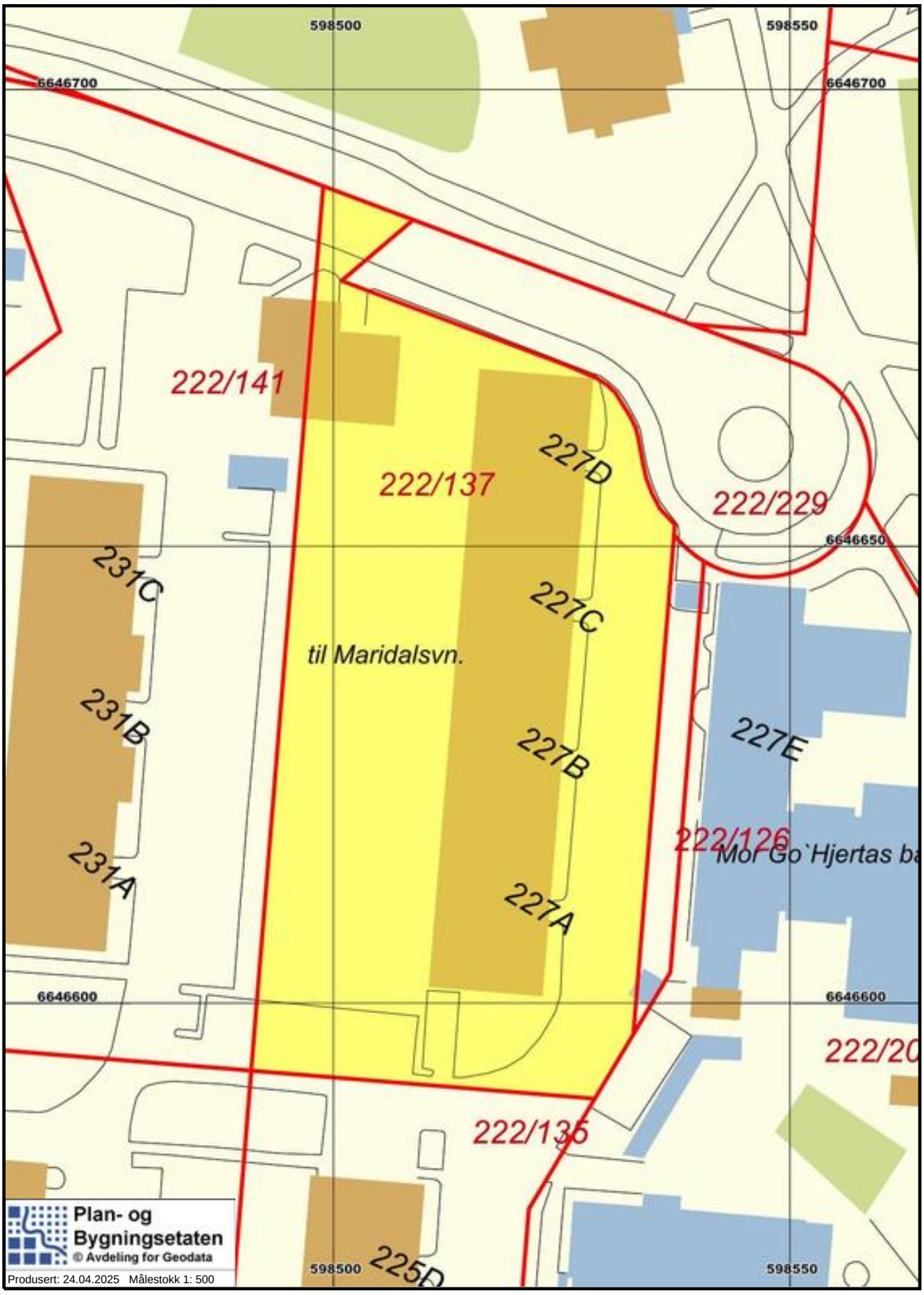
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


598500
598550
6646700
6646700
222/141
222/137
227D
222/229
6646650
231C
227C
til Maridalsvn.
231B
227B
227E
222/126
231A
227A
6646600
6646600
222/20
222/135
225D
598500
598550
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.04.2025 Målestokk 1: 500

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Jonas Frydenlund
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: j.frydenlund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0391/26 . Vår ref.: 0023-1-161 Dato: 03.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Maridalsveien Borettslag
Organisasjonsnr:	848818402
Andelseier:	Gunnerød, Mathias
Medeier:	
Leilighetsnummer:	161
Adresse:	Maridalsveien 227 A, 0467 OSLO
Andelsnummer:	58
Gnr.	222
Bnr.	137

Borettsinnskudd: Kr. 7 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1363664.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 e□n 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:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208713183
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,14%
Restsaldo	41 842 896,00
Innfrielsesdato:	30.11.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208713191
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	32 575 090,00
Innfrielsesdato:	30.12.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 469,53,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongtillegg	875,00	
Internett	169,00	
Felleskostnader	3 425,53	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	248,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 766,-
Annen formue:	54 272,-
Gjeld:	221 978,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208713183
Restsaldo:	119 218,90
Kapitalkostnader:	676,51
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208713191
Restsaldo:	99 754,33
Kapitalkostnader:	548,07
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 218 973,23,- pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

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

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/Simen Hosar, e-post: maridalsveien@styrerommet.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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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



GENERALFORSAMLING 2026

Innkalling
Regnskap for 2025
Årsberetning 2025-2026
Beboer-håndbok

Beboer-håndbok

- Generelle opplysninger om borettslaget
- Styrets årsberetning for 2025-2026
- Praktisk informasjon om borettslaget
- Kronologisk oversikt over større vedlikehold 1974-2026 og utviklingsprosjekter for 2027-2037
- Husordensregler
- Vedtekter
- Borettslaget opp gjennom årene – fotokavalkade fra 2000-2026
- Visjoner for Maridalsveien borettslag

Maridalsveien Borettslag, org. nr. 848 818 402 Hjemmeside: maridalsveien.no

GENERALFORSAMLING 2026

Innkalling
Regnskap for 2025
Årsberetning 2025-2026
Beboer-håndbok*

---

* APPENDIKS; Beboer-håndbok

- Generelle opplysninger om borettslaget
- Styrets årsberetning for 2025-2026
- Praktisk informasjon om borettslaget
- Kronologisk oversikt over større vedlikehold 1974-2026 og utviklingsprosjekter for 2027-2037
- Husordensregler
- Vedtekter
- Borettslaget opp gjennom årene – fotokavalkade fra 2000-2026
- Visjoner for Maridalsveien borettslag

Trykk: Konsis AS
Omslag – Font Calibri 12
Tekst – Font Ariel 12 og Times 9

Opplag: 400 , 11. mai 2026

Tekst og layout: Michael Terje Nørregaard Møller, styreleder

Illustrasjoner, fotografier og omslag: Michael Terje Nørregaard Møller[1]

[1] Skal ikke kopieres eller brukes til andre formål enn denne boken uten avtale.

INNHOLDSFORTEGNELSE

I) INNKALLING; Generalforsamling 2026 7

II) APPENDIKS; Beboer-håndbok for Maridalsveien borettslag 37

A Generelle opplysninger om borettslaget 37
B Styrets beretning for perioden 2025-2026 41
C Praktisk informasjon om borettslaget

Indeks 65
C1 Felleskostnader og husleie 66
C2 Praktisk informasjon til beboerne 67
C3 Borettslagets felles fasiliteter og velferdstilbud 70
C4 Parkering 75
C5 Flytting av kjøkken – søknadsplikt 78
C6 Rehabilitering av bad – søknadsplikt, tilskuddsordning 79
C7 Dyrehold 84
C8 Praktisk informasjon til deg som planlegger å selge 86
C9 Informasjon til eiendomsmeglere 86
C10 Informasjon om utleie 88
C11 HMS og brannsikring 90
C12 Forsikring 92
C13 Vedlikeholdsavtaler og andre avtaler 94
C14 Hjemmeside – sosiale medier 95
C15 OBOS 97
C16 Kontaktinformasjon 97
C17 Forslag til ordinær generalforsamling – en kort veiledning 98
C18 Søknadsskjemaer
- Støtte til baderomsrehabilitering 103
- Godkjenning til å flytte kjøkken 105
- Parkeringsplass 111
- Dyrehold 113

D Kronologisk oversikt over større vedlikehold 1974-2026 og utviklingsprosjekter for 2027-2037 115
E Husordensregler 119
F Vedtekter 123
G Borettslaget opp gjennom årene – fotokavalkade fra 2000-2026 131
H Visjoner for Maridalsveien borettslag 171

Oslo, 28.04.2026

STYRET I MARIDALSVEIEN BORETTSLAG

Michael Terje Nørregaard Møller /s/ *Styreleder*
Cato Fredrik Hambro /s/ *Nestleder*

Simen Hosar /s/ *Styremedlem*
Magnus Kristiansen /s/ *Styremedlem*
Hilde Kullerud /s/ *Styremedlem*



Vår: Maridalsveien 235 og 233 – 26. mars 2026

Til andelseierne i Maridalsveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 9. juni 2026 kl. 18:30 i Sagene samfunnshus, Kristiansands gate 2, 0463 Oslo

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Maridalsveien Borettslag avholdes
Tirsdag 9. juni 2026 kl. 18:30 i Sagene samfunnshus

Til behandling foreligger[2]:

1. KONSTITUERING

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

2. REGNSKAP FOR 2025

A) Revisors uavhengige beretning 9
B) Regnskap for 2025 13
C) Årsresultat for 2025 - Overføring til egenkapital 14
*Det foreslås at resultat for 2025 på kr. **3 585 246** overføres til egenkapital (minus betalte avdrag på lån mm. kr. 921 020) slik at disponible midler øker fra kr. **6 089 412** per 31.12.2024 til kr. **8 753 638** per 31.12.2025.*

3. GODTGJØRELSER

A) Styret *Det foreslås kr. 525 000*
B) Andre godtgjørelser knyttet til Statnetts Tåsen-Ulven tunnel prosjektet[3];
1. Honorar til adv. Torstein Burkeland; Betales av borettslaget. Refusjonskrav mot Statnett
2. Honorar til ingeniørgeolog Per Arne Moen, Tunnel & GeoConsult AS;
Betales av borettslaget. Refusjonskrav mot Statnett.
3. Kompensasjon til styret[4]; Betales av borettslaget. Refusjonskrav mot Statnett
Det foreslås kr. 120 000[5]. (for medgått tid/oppfølging av prosjektet)

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtektene; Valgkomitéens sammensetning og mandat 23
Forslagstiller: Styret
B) Endring av vedtektene;
§ 9-4 Saker som skal behandles på generalforsamlingen – Godtgjørelse til valgkomiteen 25
Forslagstiller: Valgkomiteen
C) Godtgjørelse til valgkomiteen 25
Kjell Erik Onsrud har fremmet et forslag på vegne av valgkomitéen; kr. 12 000
D) Valg av revisor 27
E) Kjøp og utbygging av kjellerareal 29
Forslagstiller: Åsmund Ramberg og Bjørk Gudmundsdottir Jonassen
Forslagstiller: Styret på foresparsel fra Ernst & Young AS og TC Newco Norway IV AS
F) Nåværende styreleder fortsetter som styreleder 30
Forslagstiller: Per M. Matthisen. Forslaget behandles under punkt 5 «Valg av tillitsvalgte»

5. VALG AV TILLITSVALGTE 30

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

6. INFORMASJONSAK – Statnett-tunnelen under borettslaget

Advokat Torstein Burkeland og styreleder Michael T. N. Møller orienterer om saken og den seneste utvikling. Se også side 56-63.

---

[2] Innkalling/årsberetning og protokoll blir tilgjengelig på borettslagets hjemmeside: www.maridalsveien.no.
[3] Basert på ubetalte fakturaer til Statnett/ fakturaer sendt til borettslaget
[4] Utbetales sammen med styrehonorar.
[5] Beløpet er vurdert av advokat Torstein Burkeland som representerer borettslaget i saken (arbeidsgiveravgift kommer i tillegg). I saker der Staten går til søksmål, er det lovfestet at Staten skal bære kostnadene.
Presseskriv 8. mai 2026, Uttalelse ved ekspropriasjonsskjønn til Oslo Tingrett: Saksomkostninger - Påstand 1. Skjønn fremmes og 2. Statnett SF dekker Avantor AS og Maridalsveien borettslags sine saksomkostninger.



Høst: Flott høstfarger ved utkjøring til Bødebakken mellom Maridalsveien 237 og 227 – 13. oktober 2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Maridalsveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter var mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025

og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vart mål er a 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 var konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: N4KSR-3DH2C-F7DZ8-735JU

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 20.02.2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: N4KSR-3DH2C-F7DZ8-73SJU

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-20 15:16:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N4KSR-3DH2C-FYDZB-735JU-0P17C-TETGI

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

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

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

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



Høst: Terrassen mellom Maridalsveien 231, 235 og 237

MARIDALSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848818402, KLIENTNR. 23

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 089 412**	**2 860 714**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 585 246	4 175 645
Tilbakeføring av avskrivning	18	93 723	93 723
Tillegg for nye langsiktige lån	20	75 026 854	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-76 023 188	-1 019 922
Innsk. øremerk. bankkto		-18 410	-20 748
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 664 226**	**3 228 698**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 753 638**	**6 089 412**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		9 675 922	7 619 720
Kortsiktig gjeld		-922 284	-1 530 307
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 753 638**	**6 089 412**

MARIDALSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848818402, KLIENTNR. 23

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 793 270	18 807 635	19 096 000	18 979 000
Vaskeri		154 808	141 095	0	100 000
Garasjer		1 348	0	0	0
Ladeinntekter elbil		81 881	89 536	58 000	75 000
Andre inntekter	3	566 452	511 722	200 000	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 597 758**	**19 549 987**	**19 354 000**	**19 654 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 052 220	-1 762 892	-2 200 000	-2 000 000
Styrehonorar	5	-500 000	-475 000	-500 000	-525 000
Avskrivninger	16	-93 723	-93 723	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-19 673	-24 000	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-328 950	-316 295	-338 000	-343 000
Konsulenthonorar		-69 110	-74 084	-100 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-1 315 195	-1 207 318	-2 500 000	-5 000 000
Forsikringer		-931 487	-801 180	-906 000	-1 009 391
Kommunale avgifter	8	-2 577 770	-2 355 656	-2 760 000	-2 622 000
Energi/fyring	9	-1 320 732	-1 504 071	-1 800 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 888 963	-1 839 769	-1 747 000	-1 800 000
Andre driftskostnader	10	-837 168	-689 455	-575 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 934 991**	**-11 143 442**	**-13 541 000**	**-15 590 391**
DRIFTSRESULTAT		**7 662 768**	**8 406 545**	**5 813 000**	**4 063 609**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	80 594	83 705	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-4 158 115	-4 314 605	-4 274 000	-3 836 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 077 521**	**-4 230 900**	**-4 254 000**	**-3 816 000**
ÅRSRESULTAT		**3 585 246**	**4 175 645**	**1 559 000**	**247 609**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		**3 585 246**	**4 175 645**		

MARIDALSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848818402, KLIENTNR. 23
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	91 444 268	91 444 268
Tomt		1 564 470	1 564 470
Leiligheter/lokaler	15	171 250	171 250
Andre varige driftsmidler	16	1 827 551	1 921 274
Øremerkede bankinnskudd		775 008	644 460
SUM ANLEGGSMIDLER		**95 782 548**	**95 745 723**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		59 249	46 320
Forskuddsbetalte kostnader		1 504 980	1 403 227
Andre kortsiktige fordringer	17	30 224	66 607
Driftskonto OBOS-banken		5 884 838	4 033 816
Skattetrekkskonto OBOS-banken		57 212	47 816
Innestående i andre banker		1 027 091	949 523
Sparekonto OBOS-banken		1 112 328	1 072 410
SUM OMLØPSMIDLER		**9 675 922**	**7 619 720**
SUM EIENDELER		**105 458 470**	**103 365 443**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 356 * 100		35 600	35 600
Opptjent egenkapital		26 557 798	22 972 551
SUM EGENKAPITAL		**26 593 398**	**23 008 151**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	75 026 854	76 023 188
Borettsinnskudd	19	2 193 600	2 193 600
Annen langsiktig gjeld		722 334	610 196
SUM LANGSIKTIG GJELD		**77 942 788**	**78 826 984**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		330 072	412 176
Leverandørgjeld		255 246	384 121
Skyldige offentlige avgifter	20	126 242	114 692
Påløpte renter		30 153	363 885
Påløpte avdrag		0	81 010
Annen kortsiktig gjeld	21	180 571	174 423
SUM KORTSIKTIG GJELD		**922 284**	**1 530 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 458 470**	**103 365 443**
Pantstillelse	22	183 223 600	105 193 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Maridalsveien Borettslag

Michael Terje Nørregaard Møller /s/
Styreleder

Cato Fredrik Hambro /s/
Nestleder

Simen Hosar /s/
Styremedlem

Magnus Kristiansen /s/
Styremedlem

Hilde Kullerud /s/
Styremedlem

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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. An-leggsmidler 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

Balkongtillegg	3 662 233
Eiendomsskatt	2 740
Felleskostnader	12 431 835
Kabel-tv	1 179 743
Internett	451 861
Leie	138 600
Parkering	910 018
MC-plass	4 600
Leietillegg kjeller	11 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 793 270**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Etterfakturert eiendomsskatt	1 559
Innbetaling Gibbs utleie	232 155
Nøkler	26 000
Parkering	306 737
SUM ANDRE INNTEKTER	**566 452**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 349 457
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-94 680
Påløpte feriepenger	-180 571
Fri bil, tlf etc.	-201
Arbeidsgiveravgift	-316 176
Pensjonskostnader	-74 612
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-45 332
Refusjon sykepenger	15 374
Andre personalkostnader	-6 565
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 052 220**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	**-500 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-17 169

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 673
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 673**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Tunnel og Geoconsult as	-17 187
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-17 187**
Drift/vedlikehold bygninger	-225 138
Drift/vedlikehold VVS	-292 966
Drift/vedlikehold elektro	-121 802
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-399 658
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 716
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-132 481
Kostnader leiligheter, lokaler	-800
Kostnader dugnader	-447
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 315 195**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 301
Vann- og avløpsgebyr	-1 880 297
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-692 686
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 577 770**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-336 235
Varmesentralen	-488 676
Fyringsolje	-495 820
SUM ENERGI / FYRING	**-1 320 732**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-131 639
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 204
Håndverktøy	-1 678
Diverse utstyr	-53 180
Annet driftsmateriale	-42 607
Gressklipping	-88 625
Andre driftskostnader	-139 295
Kontor- og datarekvisita	-1 563
Trykksaker	-46 313
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-49 793
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 169
Andre kontorkostnader	-33 238
Telefon, annet	-20 828
Drivstoff	-4 066
Vedlikehold biler/maskiner	-73 235
Bilgodtgjørelse	-1 377
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-536
Kontingenter	-76 200
Bank- og kortgebyr	-9 930
Velferdskostnader	-20 695
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-837 168**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 807
Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 863
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 910
Andre renteinntekter	2 014
SUM FINANSINNTEKTER	**80 594**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 321 726
Pantegjeldsrenter	-1 805 645
Pantegjeldsrenter	-16 962
Pantegjeldsrenter	-13 191
Renter på leverandørgjeld	-592
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 158 115**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 552 664
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	85 891 604
SUM BYGNINGER	**91 444 268**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
REHABILITERING

Revisjon	4 125
Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA	45 301
Dråpe Entreprenør AS	33 018
KOSTNADSFØRING PROSJEKT	82 444

Kostnadsføring prosjekt 2022	-147 206
Kostnadsføring prosjekt 2023	37 026
Kostnadsføring prosjekt 2024	28 231
Kostnadsføring prosjekt 2025	17187

NOTE 15
LEILIGHETER

Leiligheter	171 250
	171 250

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 121.

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gjesteleilighet 1

Gjesteleilighet Maridalsveien 233B (andre fellesanlegg)		
Tilgang 2018-2022, overført etterskuddsvis 2023	204 917	
Gjesteleilighet 2		
Gjesteleilighet Maridalsveien 231C (andre fellesanlegg)		
Tilgang 2023	352 943	
		557 860

Garasjeanlegg

Tilgang 2005	117 907	
Tilgang 2018	313 121	
Avskrevet tidligere	-155 113	
Avskrevet i år	-21 223	
		254 692

Varmepumpe		
Tilgang 2019	18 226 134	
Avskrevet tidligere	-17 138 634	
Avskrevet i år	-72 500	
		1 015 000
SUM VARIGE DRIFTSM IDLER		**1 827 552**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-93 723**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	30 224
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**30 224**

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 41 år.		
Opprinnelig 2013	-20 000 000	
Økt	-23 339 296	
Nedbetalt tidligere	573 737	
Nedbetalt i år	42 765 559	
		0
Handelsbanken økt med 103 nye terminer		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2019	-38 805 000	
Nedbetalt tidligere	5 547 371	
Nedbetalt i år	33 257 629	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2025	-42 205 089	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-42 205 089
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-32 821 765	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-32 821 765
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-75 026 854**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 193 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 193 600**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-57 212
Skyldig arbeidsgiveravgift	-69 030
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-126 242**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-180 571
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-180 571**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

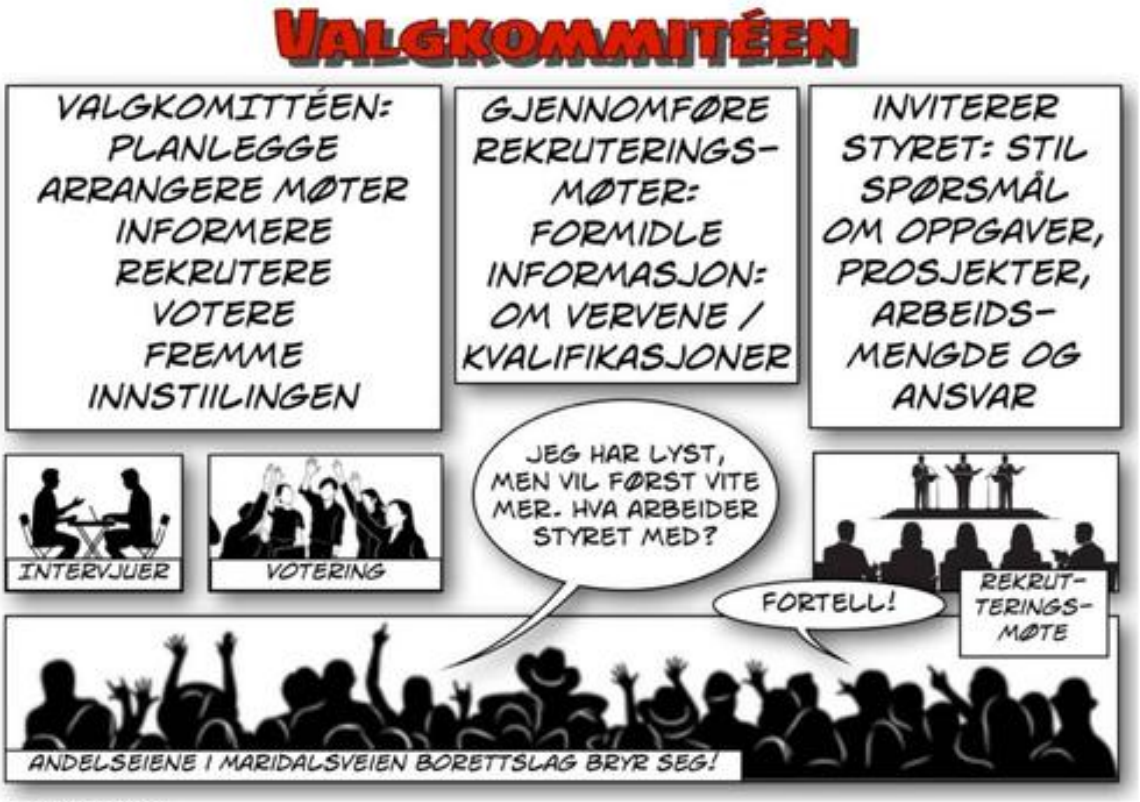
Borettsinnskudd	2 193 600
Pantelån	75 026 854
TOTALT	**77 220 454**

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

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



Vår: Maridalsveien 231 – 5. mai 2026



STORT ANSVAR

- *Valgkomitéen har en viktig oppgave og et stort ansvar når de fremmer en innstilling og anbefaler personer til styreverv for å ivareta andelseiernes interesser; Styrets medlemmer, forvalter, drifter og vedlikeholder bygningsmasser med svært store verdier – men har også arbeidsgiveransvar for borettslagets ansatte.*
- *Valgkomitéen skal sikre at det i stryet er kontinuitet, løpende kunnskapsoverføring, bred kompetanse og erfaring – og et ha et særlig fokus på å foreslå en kvalifisert og erfaren styreleder til å lede styrets arbeide innenfor gjeldende lover og regler. Det er derfor viktig og rekrutterer bredt i borettslaget – og eventuelt hente inn kompetanse utenfra om det er nødvendig. Trolig er det mange kvalifiserte og godt motiverte andelseiere som kan rekrutteres.*
- *Rekrutteringsarbeidet krever ledelse med planlegging og møter i komitéen fordelt jevnt ut over året, slik at andelseierne gis tilstrekkelig og nødvendig informasjon på rekrutteringsmøtene – og i god tid.*
- *Valgkomitéens sammensetning og arbeid må derfor være forankret i et tydelig mandat, som samtidig avgrenser arbeidsoppgavene. Valgkomitéen har for eksempel ingen overvåking eller kontrollfunksjon overfor styret.*
- *For mange andelseierne er tillit til innstillingen proporsjonal med komitéens synlighet og engasjement ... og ikke basert på at det hastig innstilles første og beste kandidat som lar seg overtale til å stille, naboen over eller under – eller at komitémedlemmer banker på dører dagen før forslag sendes OBOS.*
- *Valgkomitéen må arbeide resultatorientert. Dersom valgkomitéen leverer en gjennomarbeidet innstilling før innkallingen sendes til andelseierne og i henhold til mandatet, bør det kunne belønnes med et vederlag generalforsamlingen vedtar.*

4. INNKOMMENDE FORSLAG

Forslag A Endring av vedtektene; Valgkomitéens sammensetning og mandat

Forslagstiller: Styret

Det er ikke lovfestet at det skal være en valgkomite, og det er heller ikke et krav i henhold til vedtektene i Maridalsveien borettslag – og det er derfor heller ikke utformet noe formelt mandat.

Derimot er det utarbeidet «Retningslinjene for valgkomiteens sammensetning og arbeid» i Husordensreglenes §14[6]. Retningslinjene foreslås oppdatert, endret og flyttet til vedtektene, der de formelt hører hjemme.

Følgende ordlyd foreslås inntatt i vedtektene som en ny og siste paragraf (§12):

* * *

§ 12 Valgkomiteens sammensetning og mandat

1. **Mandat**
   Valgkomiteens mandat er å foreslå kandidater til tillitsverv i borettslaget som velges på generalforsamlingen.
2. **Sammensetning**
   Valgkomiteens sammensetning skal så langt som mulig gjenspeile den etniske, kjønnsmessige, interesse- og aldersmessige sammensetningen i borettslaget.
3. **Leder**
   Valgkomiteen skal velge en leder som har ansvar for å sikre progresjon i komiteens arbeid.
4. **Antall medlemmer**
   Valgkomiteen skal ha minst tre medlemmer, ideelt sett én fra hver av de syv boligblokkene.
5. **Møteføring og vedtak**
   Valgkomiteen skal føre protokoll fra sine møter, og alle vedtak som fattes i møtene skal protokollføres.
6. **Informasjons- og rekrutteringsmøte**
   Det skal arrangeres minst ett åpent informasjons- og rekrutteringsmøte innen 31. mars, hvor andelseierne gis informasjon om styrets arbeid og plikter.
7. **Frist for innstilling og informasjon om manglende kandidater**
   Valgkomiteen skal sende sin innstilling til styret innen 15. april. Dersom innstillingen mangler kandidater til styre- eller andre tillitsverv, plikter valgkomiteen å informere andelseierne om hvilke verv det fortsatt mangler kandidater til.
8. **Godtgjørelse**
   Valgkomiteens arbeide kan godtgjøres, forutsatt at vedtektene og retningslinjene for komiteens arbeid er fulgt.

* * *

Forslagstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: 2/3 flertall)

Forslag til endring av vedtektene tas inn i vedtektene og husordensreglene §14 slettes.

[6] Vedtatt på ordinær generalforsamling 2010 som § 14 i Husordensreglene (se side 119)

FORSLAG C FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING; GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

Forslagstiller: Valgkomiteen

Forslagsstillers saksgrunnlag:
Valgkomitéen har en del jobb med å skaffe seg oversikt og finne fram til nye kandidater.

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: 2/3 flertall)

Det tas inn en ny setning i *§ 9-4 Saker som skal behandles på generalforsamlingen*:
- Fastsettelse av godtgjørelse til valgkomiteen

FORSLAG D GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

Forslagstiller: Valgkomiteen

Forslagsstillers saksgrunnlag:
Valgkomitéen har en del jobb med å skaffe seg oversikt og finne fram til nye kandidater. Konkret foreslår vi for 2026 at komitéens medlemmer godtgjøres med til sammen 12.000 kr. Det tilsvarer ca. en ukes arbeid.»

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: 2/3 flertall)

Det gis en godtgjørelse på kr. 12.000

FORSLAG E VALG AV REVISOR

Forslagstiller: Styret på forespørsel fra Ernst & Young AS og TC Newco Norway IV AS

Cedra

Forslagsstillers saksgrunnlag:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og for-ventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

FORSLAG F KJØP OG UTBYGGING AV KJELLERAREAL TIL UNDERETASJE

Forslagstiller: Åsmund Ramberg og Bjørk Gudmundsdottir Jonassen, Maridalsveien 235D

Forslagsstillers saksgrunnlag:
Vi som beboere i Maridalsveien 235 D, leilighetsnummer 101, ønsker med dette å søke generalforsamlingen om godkjenning til på et senere tidspunkt å kjøpe tilgrensende kjellerareal og bygge det ut som en underetasje til vår bolig.

Et langt ønske om å bo i Maridalsveien Borettslag gikk endelig i oppfyllelse da vi flyttet inn i desember 2024. Siden da har vi blitt enda mer glade i både borettslaget og området rundt. Bjølsen er et sted vi virkelig trives – med gode naboer, nærhet til grønne områder og et trygt og inkluderende nærmiljø. Vi håper å kunne bli boende her i mange år fremover. Med et ønske om å få barn på sikt, vil en utvidelse av boligen gjøre det mulig for oss å etablere oss her langsiktig.

Vi er kjent med at kjøp av kjellerarealer for utvidelse av leilighet tidligere har blitt gjennomført i Maridalsveien borettslag og at omgjøring av kjellerareal til bruksareal er også tidligere gjort i forbindelse med utbygging av borettslagets gjesteleiligheter.

Kjellerarealet som ligger direkte under leiligheten vår er i dag bare delvis i bruk. Ett rom benyttes som sykkelbod, mens de øvrige rommene står tomme. Vi mener at en utbygging av et lite utnyttet areal kan bidra positivt i form av bedre arealutnyttelse og verdiskaping for borettslagets eiendomsmasse. Vi er samtidig opptatt av at eksisterende funksjoner, som-sykkelbod, skal ivaretas og eventuelt flyttes på en måte som fungerer for beboerne.

Det er viktig for oss at prosessen er ryddig og transparent. Borettslaget skal ikke sitte igjen med risiko eller utgifter knyttet til prosjektet. For å sikre en korrekt og uavhengig verdivurdering av arealet vil vi engasjere en ekstern, profesjonell takstmann dersom generalforsamlingen åpner for et mulig kjøp.

Dersom søknaden blir godkjent, vil vi sørge for at all videre planlegging og gjennomføring skjer i tråd med borettslagets regelverk, gjeldende byggesaksbestemmelser og med hensyn til naboer og fellesskapet. Vi ønsker en god dialog med styret og beboerne i hele prosessen. Vi håper generalforsamlingen vil vurdere søknaden positivt. Vi stiller gjerne på møtet for å svare på spørsmål eller utdype planene hvis det er ønskelig.

Merknader fra styret

Sivilforsvaret opplyser at det i Norge er et lovfestet krav om at alle nye bygg over 1 000 kvm skal ha tilfluktsrom[7]. Siden 1998 har de fleste imidlertid fått dispensasjon fra dette kravet. Eksisterende tilfluktsrom skal kunne klargjøres for bruk innen 72 timer og gi vern mot krigshandlinger. Sivilforsvaret har oversikt over offentlige tilfluktsrom, mens ansvar for private tilfluktsrom ligger hos eiendomsbesitteren[8].

[7] https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-03-15-254
https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/verdt-a-vite-om-tilfluktsrom/
https://www.sivilforsvaret.no/dette-er-sivilforsvaret/tilfluktsrom/sporsmal-og-svar-om-tilfluktsrom/
[8] Eiendomsbesitteren er borettslaget.

Det aktuelle kjellerarealet er oppført som sivilt tilfluktsrom for Maridalsveien borettslag. Rommet har forsterket konstruksjon, vinduer og dører, tilgang til tappevann og avløp, samt tilknyttede sluser for regulert adkomst i henhold til standarden som var gjeldene for byggeåret. Både selve tilfluktsrommet og slusene ønskes kjøpt[9].

Kravet om tilstrekkelig tilfluktsrom gjelder for Maridalsveien borettslag fordi alle borettslagets bygninger er større enn 1 000 kvm. Et salg innebærer at borettslaget mister tilgang til tilfluktsrommet i Maridalsveien 235, og at berørte andelseieres behov for beskyttelse i en krisesituasjon må dekkes gjennom bruk av andre tilfluktsrom. Styret har ikke vurdert om det er tilstrekkelig kapasitet i de øvrige tilfluktsrommene. I praksis har flere av disse blitt midlertidig omdisponert til ulike formål.

Det er per i dag ikke forbud mot salg[9], men dersom arealet selges, vil det ikke lenger kunne benyttes som et tilfluktsrom borettslaget fritt disponerer. Det vil trolig også være krav om å søke om dispensasjon for slik bruk. Et alternativ der borettslaget sikrer seg en klausul om tilgang til lokalet i krisesituasjoner, vurderes som urimelig. Tilsvarende vil et salg betinget av at kjøper ikke kan bygge om tilfluktsrommet, endre slusene eller fjerne forsterkede dører og vinduer, redusere både salgsverdi og nytteverdi vesentlig.

I en stadig mer urolig tid er styret bekymret for at Stortinget kan endre adgangen til å gi dispensasjon fra kravet om permanente tilfluktsrom, eller innføre nye krav[10]. Det er også usikkert om dette kan innebære at omdisponerte tilfluktsrom blir pålagt tilbakeført til tilfluktsroms-standard, eller at manglende dekning må kompenseres gjennom krav om bygging av nye tilfluktsrom. Denne risiko bærer både kjøper og borettslaget.

Generelt er situasjonen i dag en annen enn da generalforsamlingen sist behandlet et tilsvarende forslag, og nye sikkerhetshensyn må tas med i vurderingen. Styret vurderer derfor at det er til borettslagets beste, at tilfluktsrommet forblir borettslagets eiendom[11] og tilråder generalforsamlingen om å ikke selge, endre eller slette tilfluktsrommet.

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: 2/3 flertall)

(Saksfremstillingen fra forslagsstiller legges til grunn for votering)

[9] Salg i borettslag betyr eksklusive *bruksrett* gjennom en andel som kjøpes – tilsvarende en andel når en leilighet kjøpes. Et salg av kjellerrom betyr at det opprettes en ny andel som tilføyes kjøpers andel. Formelt eier borettslaget alt i hele bygningen – inkl. leilighetene, fellesarealer og arealer på loft og i kjeller. Denne beskrivelse av «salg» legges til grunn i hele merknaden.

[10] https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-4-20252026/id3123751/?ch=9
https://www.norskeiendom.org/aktuelt/nyheter/nye-krav-til-tilfluktsrom
https://www.forsvarsforeningen.no/nyheter/halvparten-av-befolkningen-har-plass-i-tilfluktsrom/
https://plantidsskrift.no/artikkel/regjeringen-vil-bygge-nye-tilfluktsrom/

[11] At tilfluktsrommet forblir borettslagets eiendom betyr i denne sammenheng at det ikke opprettes en andel med eksklusiv bruksrett



VALG AV TILLITSVALGTE *Har du tenkt på hvem som faktisk styrer og passer på at alt fungerer? Noen tenker kanskje at det er OBOS – som kommersiell tjenesteleverandør – som har det overordnet ansvar. Slik er det IKKE!*
I Maridalsveien borettslag overfører andelseierne ALT ansvar til de 5 styremedlemmene dere velger på generalfor-samlingen. Et særlig viktig valg, er når dere velger styreleder. Det endelige ansvaret for gode eller dårlige valg ligger hos andelseierne – uansett om dere deltar på generalforsamlingen, eller ikke. Undersøk, spør og vær kritisk når du velger. Kanskje vurder å stille opp selv! Som der går fram av illustrasjonen, er det mange spennende saker styret jobber med.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

På generalforsamlingen skal det i år velges[12]:

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
C) Valg av 1 styremedlem for 2 år
D) Valg av 3-5 varamedlemmer for 1 år
E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS's generalforsamling for 1 år
F) Valg av valgkomité for 1 år

Det er ikke lovfestet at det skal være en valgkomite, og det er heller ikke et krav i henhold til vedtektene i Maridalsveien borettslag – og det er derfor heller ikke utformet noe mandat.

For å bistå generalforsamlingen i arbeidet med å finne motiverte kvalifiserte kandidater, ble det på generalforsamlingen 27. mai 2025 valgt en valgkomité med tre medlemmer for 1 år.

Andelseiere kan også foreslå kandidater – enten før utgangen av februar måned, eller som benkeforslag på generalforsamlingen.

I år foreligger det forslag fra en andelseier og fra medlemmene av valgkomiteen.

Valgkomiteen skal forholde seg til retningslinjene vedtatt av generalforsamlingen. Se nedenfor for nærmere omtale av disse retningslinjene.

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.

[12] Styrets medlemmer som ikke står på valg i år, står nevnt i appendiks A (s. 37)

Valgkomitéen

Valgkomiteens medlemmer:

- Eva Nygaard, (fraflyttet, ukjent adresse)
  Medlem siden 2019
- Kjell Erik Onsrud, Maridalsveien 229C
  Medlem siden 2022
- Nampoung Simmakhun Møller, Maridalsveien 233B
  Medlem siden 2025

Til orientering

- 16. januar 2026
  Per M. Mathiasen fremmer et forslag[13].
- *Valgkomitéen*
  Komitéen har ikke valgt en leder til å organisere og lede arbeidet[14].
- *Valgkomitéen*
  Komiteen har ikke arrangert obligatoriske rekruterings/beboermøter innen fristen 30. april[13].
- *Valgkomitéen*
  Komitéen er ikke enige om å fremme en omforent innstilling.
- *28. mars 2026*
  Kjell Erik Onsrud fremmer et forslag
- *26. april: 2026*
  Nampoung Simmakhun Møller fremmer et forslag
- *27. april 2026*
  Onsrud informerer styret om at Eva Nygaard stiller seg bak forslaget han sendte

Merknader til voteringen

- I år er det foreslått tre kandidater til styrelederververvet
- Kjell Erik Onsrud og Eva Nygaard foreslår to personer som varamedlemmer, men vedtektene krever at det velges 3-5 varamedlemmer for ett år.
- Ingen har ikke fremmet forslag om 1 delegert til OBOS's generalforsamling for ett år.
- Retningslinjene for valgkomiteens sammensetning og arbeid:
  Det anbefales å velge et komitemedlem fra hver de syv blokkene for ett år.
  Dette for å sikre bred rekturering til styreverv.

  Det er foreslått 3 kandidater til valgkomiteen for ett år, og det åpner for at andre også kan melde sitt kandidatur på generalforsamlingen.

[13] Forslaget er fremmet innen andelseiernes frist for fremme forslag til generalforsamlingen – dvs. innen utgangen av februar måned.
[14] Jvf. Retningslinjer for valgkomiteen sammensetning og arbeid pkt. 3, pkt. 5



30 ÅR FYLT MED MANGE PROSJEKTER – MEN OGSÅ SOLID GOD ØKONOMI OG STORE VERDIØKNINGER

NYE VINDUER 1997, DRENERING 2004, NYE KLOAKRØR 2004, NY ASFALT 2004, FELLESVASKERIER 2005, VELFERDS-LOKALE 2005, 120 SYKKELSTATIVER 2005-2026, NYTT PARKANLEGG 2005-2010 MED STORE GRØNTAREALER, PLANTER, TRÆR – ALT AVGRENSET MED KANTSTEIN, SYKKELROM I KJELLER 2010, DEKKHOTELL 2010, SKISMØREBOD 2011, NYE SØPPELHUSE 2012, BELYSNING LANGS GANGVEIER OG TERRASSER 2014-2017, NYE BALKONGER 2014-15, NYE NEDLØPSRØR 2015, NY SMIJERN TRAPP MELLOM MARIDALSVEIEN 233 OG 235 2015, NY BELYSNING PÅ BLOKKENE 2015-16, UTVIDET VAKTMESTERGARASJE 2018, BERGVARMEANLEGG MED 58 ENERGIBRØNNER 2019, TO FLOTTE GJESTE-LEILIGHETER I 2020/2024, SMIJERN GJERDER MOT BADEBAKKEN OPP TIL SMIJERNSTRAPPEN 2025-2026, NYE NUM-MERSKILTE PÅ BLOKKENE 2025-2026, NYTT PORTTELEFON ANLEGG OG NYE INNGANGSDØRER 2026, SYKKELRAMPER 2026, TØRKSKÅP FORVENTES FERDIG HØSTEN 2026. SE FLERE PROSJEKTER PÅ SIDE 115 (APPENDIKS D).



Nåværende styre består av styremedlemmene Simen Hosar (2024-2026), Hilde Kullerud* (2024-2026), Magnus Kristiansen (2025-2027), nestleder Cato Hambro (2024-2027) og styreleder Michael T. N. Møller* (2000-2026).*

** VALG: I år skal det velges to styremedlemmer for 2 år og styreleder for 2 år – og 3-5 varamedlemmer.*

Forslag 1 Forslagsstiller: Kjell Erik Onsrud og Eva Nygaard

A) Styreleder for 2 år

Simen Hosar, Maridalsveien 229 C
Bodd i brl. Siden 2017. Har vært styremedlem siden 2024. Siv. Ing. Jobber i Veidedekke

B) Styremedlem for 2 år

Anni Sofie Myrtveit Gundersen, Maridalsveien 227 A Bodd i brl siden feb 2026. Siv.ing. Jobber som stipendiat nevrovitenskap ved universitetet i Oslo.

C) Styremedlem for 2 år

Helena Andersen, Maridalsveien 227 C Bodd i brl siden okt 2025. Jobber som regnskapsansvarlig i Politiets Fellesforbund.

D) Valg av 3-5 varamedlemmer for 1 år

1. Thea Tuv, 227 B
2. Stein Andersen, Maridalsveien 229 C
   (begge er sittene kandidater som tar gjenvalg)

F) Valg av valgkomité for 1 år

1. Ingerid Øvreås, Maridalsveien 225 A Budd i brl sidan 1999. Klinisk ernæringsfysiolog. Jobbar ved Oslo Universitetssjukehus. Har vore medlem av valkomiteen tidlegare.
2. Kjell Erik Onsrud, Maridalsveien 229 C
   Bodd i brl siden 1992. Jobber frivillig i Økologisk Norge og For Jernbane. Har vært medlem av valgkomiteen i flere år.
3. Nampoung Møller, Maridalsveien 233 B
   Ansatt renholdsleder i borettslaget. Har vært medlem av valgkomiteen i et år.

Forslag 2 Forslagsstiller: Nampoung S. Møller

A) Styreleder for 2 år **Ekstern advokat**

Begrunnelse:
Jeg håpet at valgkomiteen var enige om at det skulle arrangeres et beboermøte, slik at vi kunne finne de beste kandidater før det ble sendt en innstilling.

Mitt forslag til styreleder kandidat:
Det bør i utgangspunktet velges en kvalifisert kandidat med erfaring. Jeg vurderer ikke at Simen Hosar er riktig kandidat.

Jeg foreslår derfor at det velges en advokat som styreleder.

Forslag 3 Forslagsstiller: Per M. Mathisen, Maridalsveien 235 A

A) Styreleder for 2 år

Nåværende styreleder Michael Terje N. Møller fortsetter som styreleder

Begrunnelse:
Maridalsveien borettslag har i mange år vært et veldrevet borettslag med Møller som styreleder. Det har vært gjort svært vellykkede investeringer i f.eks. balkonger og jordvarmeanlegg, som alle beboerne har glede av. Møller har utvilsomt vært en stor ressurs for borettslaget, og jeg mener det vil være et tap for borettslaget hvis han går ut av styret.

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



Vår; Borettslagets storslåtte blågran (Picea pungens glauca) med Maridalsveien 225 i bakgrunnen – 5. mai 2026

APPENDIKS A GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret	Navn	Tjenestetid	Nåværende adresse
Leder	Michael Terje Nørregaard Møller	2000-2026	Fernanda N. gt. 6 B
Nestleder	Cato Fredrik Hambro	2023-2026	Maridalsveien 235 B
Styremedlem	Hilde Kullerud	2024-2026[15]	Maridalsveien 229 B
Styremedlem	Magnus Kristiansen	2025-2026	Maridalsveien 235 B
Styremedlem	Simen Hosar	2024-2026	Maridalsveien 229 C

Vara-medlemmer			
Varamedlem	Kjell Erik Onsrud	2021-2026	Maridalsveien 229 C
Varamedlem	Steinar Andersen	2024-2026	Maridalsveien 229 C

Valgkomitéen (Ingen valgt leder)			
Medlem	Nampoung S. Møller	2025-2026	Maridalsveien 233 B
Medlem	Kjell Erik Onsrud	2022-2026	Maridalsveien 229 C
Medlem	Eva Nygaard	2019-2026	Flyttet, ukjent adresse

Generelle opplysninger om Maridalsveien borettslag

Borettslaget består av 356 andelsleiligheter (4 fireroms, 195 toroms og 157 ettroms) fordelt på syv blokker. Opprinnelig hadde borettslaget 359 leiligheter, men tre av fireromsleilighetene er i dag sammenslåtte, og én fireroms er ombygd til en leilighet i to plan (utvidet med kjellerrom). En av de sammenslåtte leilighetene eies av borettslaget og benyttes som tjenestebolig for vaktmester. I tillegg disponerer borettslaget ett vaktmesterkontor, to gjesteleiligheter, ett velferdslokale og syv vaskerier.

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

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

Gårdsnr.: 222

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

Tomten ble formelt ervervet fra Oslo kommune i 1940, og er i dag på 25 663 m².

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.

[15] Hilde Kullerud ble valgt på ekstraordinær generalforsamling for perioden 02.10. 2024 til 2026.

Stiftelse – Første innflytting i årene 1939-40 og 1945
Borettslaget ble stiftet 20. september 1938 som to aksjeselskaper, før det i 1942 ble omorganisert til ett selskap. De første beboerne flyttet inn i Maridalsveien 237 i perioden 1939–1940. På grunn av krigen fant den siste innflyttingen først sted i 1945, da bygget i Maridalsveien 225 ble ferdigstilt. Forsinkelsen skyldtes at tyskerne under okkupasjonen hadde brukt blokken til å innkvartere tyske offiserer og soldater, samt som messe. Mange av disse arbeidet med lagring av flydeler til Luftwaffe i Bjølsenhallen.

Borettslaget ble oppført som OBOS' 23. borettslag, med internnummer «0023». I innflyttingsåret 1939 hadde OBOS ti ansatte, 1 994 medlemmer og til sammen 2 586 leiligheter. Med sine 356 leiligheter var borettslaget et av de største, og utgjorde en betydelig andel av OBOS' totale boligmasser.

Ansatte
For å ivareta vaktmesteroppgaver, renhold og parkanlegget har Maridalsveien borettslag syv fast ansatte (én fulltidsstilling), som i gjennomsnitt utgjør til sammen 2,5–3 årsverk.

Det har verken vært skader eller arbeidsulykker i styreperioden 2025-2026.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Lena Aasjord Andreassen.

Detaljert informasjon om borettslaget
I Bober-håndboken (appendiks B, Styrets årsberetning og appendiks C, Praktisk informasjon om borettslaget) er gis det detaljert informasjon om borettslaget. I appendiks D er det også ført opp detaljert informasjon med rehabilitering løpende vedlikehold – samt forventede prosjekter de neste 10 årene.

Husleie
Husleien reguleres årlig med virkning fra og med 1. januar – typisk med lik konsumprisindeksen eller etter kostnadene som følge renteregulerингene og andre kostnader so berører vare og tjenester borettslaget kjøper.

Informasjon til kjøpere, selgere og eiendomsmegler
Maridalsveien borettslags beboer-håndbok inneholder de fleste opplysninger dere trenger. Det er egne kapitler som er særlig tilrettelagt til de som skal kjøpe, selge eller de som tilrettelegge et salg. Se innholdsfortegnelsen på side 3 og indeks på side 61.

Styret erfarer at typisk eiendomsmeglere heller spør styret fremfor å lese selv – og gjerne med telefoner eller «haste e-poster» mitt på dagen, når styremedlemmene forsøker å passe sine ordinære jobber. Da er det godt å vite at styret i slike tilfeller henviser til denne boken.



TA VARE PÅ BEBOER-BOKEN

Styret legger ned mye arbeid i å gjøre boken til et nyttig og tiltalende aktivt benyttet oppslagsverk for alle beboere, slik at vi slipper å måtte gi den samme informasjonen gjentatte ganger på e-post, som svar på et utall likelydende e-post henvendelser. Med mange ferske og oppdaterte bilder av borettslaget håper vi at boken oppleves som inspirerende, interessant og nyttig – samtidig som den har historisk verdi.

Over tid vil årsberetningene og beboerhåndbøkene «skrive sin egen fortelling» om borettslaget – hvordan det har forandret seg, utviklet seg og tilpasset seg samtiden og en stadig skiftende beboersammensetning. Bøkene er et resultat av mange års erfaring og har gradvis fått den formen og det innholdet de har i dag. Hver ny utgave er et nytt blad i borettslagets historiebok.

Ta vare på årets beboer-håndbok – IKKE KAST DEN!



Kommunikasjon

Før internett ble vanlig, ble det sendt ut «Info-Skriv» med jevne mellomrom. Denne formen for kommunikasjon ble gradvis erstattet av stadig mer innholdsrike årsberetninger supplert med opprettelsen av borettslagets egen hjemmeside som ble lansert 2010. Borettslaget sikret seg samtidig domene-navnet: maridalsveien.no

Frem til ca. 2022-2023 hadde styret en mangelfull liste over andelseiernes e-poster adresser og dekningsgraden er gått fra ca. 60% i 2015 til 98% i 2026. Større dekningsgrad har gjort de mulig å tilskrive andelseierne direkte via e-post.

Offisielle e-post adresser til styret og vaktmester kom 2010, og er senere utvidet med e-post adresser for dyrehold, parkering og valgkomiteen.

Oppslagstavlene brukes fortsatt til å formidle praktisk informasjon, og brukes typisk av vaktmester. Vaktmester og styreleder har også telefon.

Hjemmeside:	www.maridalsveien.no
E-post styret:	styret@maridalsveien.no
E-post vaktmester:	vaktmester@maridalsveien.no
E-post dyrehold:	dyrehold@maridalsveien.no
E-post valgkomiteen:	valg@maridalsveien.no

APPENDIKS B STYRETS ÅRSBERETNING



Vår: Innkjøring til borettslaget fra Moldegata. Maridalsveien 233 til venstre og 229 til høyre – 5. mai 2026

Kap. B1 STYRET

Årsberetning

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

Årsberetning er et supplement til «*Årsrapporten*» med regnskapet for 2025, som inngår i innkallingen til generalforsamlingen 2026.

Sammensetning

Styret har i styreperioden 2025-2026 bestått av styreleder Michael Terje Nørregaard Møller (2000-2026), nestleder Cato Fredrik Hambro (2024-2025), samt styremedlemmene Magnus Kristensen (2025-2026), Simen Hosar (2024-2026) og Hilde Kullerud[16] (2024-2026).

Styret har en sammensetning når det gjelder alder, utdanning og interesser som på mange måter gjenspeiler borettslagets andelseiere.

I samråd med, og etter anbefaling fra OBOS ved avdelingsdirektør Johnny Ademaj, ble styret enige om at styresammensetningen skulle forbli uendret etter ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Dette ble formidlet til andelseierne i eget skriv. Styret

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

opplever at denne løsningen har fungert godt og vært til borettslagets beste, med vellykkede prosjekter og en stabil, normal drift.

Styret har på en kreativ måte lykkes med å omprosjektere større byggeprosjekter som ikke lot seg gjennomføre slik generalforsamlingen opprinnelig hadde vedtatt (blant annet nytt inngangsdørprosjekt, omtalt i eget avsnitt). Det er også arbeidet aktivt med å finne gode løsninger i byggesaker der naboer har forsøkt å skape utfordringer for borettslaget (for eksempel naboklager på tørrkjøler), samt i saker der Statnett uventet har varslet utbygging av flere tunneler. Det har samlet sett vært god fremdrift med mye aktivitet og fokus på å finne gode langsiktig løsninger for borettslaget.

Valg av tillitsvalgte – ansvar for sikring av kontinuitet og kompetanseoverføring

Bortsett fra styreleder, er alle øvrige styremedlemmer nye tillitsvalgte fra 2024 eller 2025. Dette har gjort det nødvendig å bruke mye tid på kompetanseoverføring for å sikre at nye styremedlemmer får tilstrekkelig innsikt i borettslagets krevende drift og mange funksjoner, samtidig som styret må håndtere de omfattende og utfordrende arbeidsoppgavene som påhviler borettslaget.

Maridalsveien borettslag er et stort og komplekst borettslag med krevende infrastruktur og betydelige, løpende vedlikeholdsbehov. Dette forutsetter strategisk planlegging, god ressursstyring og tett oppfølging av både andelseiere, ansatte og et omfattende driftsbudsjett. Samtidig er det store forventninger til at borettslaget fortsatt skal utvikle seg, slik det har gjort i en årrekke, for å forbedre bokvaliteten og tilpasse seg et samfunn i stadig endring.

Ideelt sett bør generalforsamlingen tilstrebe en god balanse mellom kontinuitet og fornyelse i styret. Det bør være en viss overlapp mellom styremedlemmer med lang erfaring fra borettslagets drift og kjennskap til de ansatte, samtidig som det også velges inn nye styremedlemmer uten tidligere styreerfaring.

Det er viktig å minne om at generalforsamlingen har et særskilt ansvar for å sikre nødvendig kontinuitet og for å sørge for at styret som kollegium har tilstrekkelig kjennskap til borettslagets historikk, bygningsmasse, vedlikeholdsbehov, demografi, byggeprosjekter og infrastruktur, samt til tidligere styrevedtak og samarbeidspartnere utenfor borettslaget.

Dette ansvaret er særlig viktig nå, fordi borettslaget er inne i et generasjonsskifte blant ansatte med mange års erfaring. Det vil være svært uheldig dersom kompetanse ikke overføres løpende mellom ansatte og styret. I verste fall kan manglende kompetanseoverføring påføre borettslaget betydelige kostnader og bidra til verdiforringelse.

Styremøter og annen aktivitet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt ordinære styremøter omtrent hver fjerde uke. Mellom styremøtene har styret kommunisert via e-post om pågående saker, slik at en stadig større del av saksbehandlingen skjer elektronisk for å sikre raskere beslutningsprosesser der dette har vært nødvendig.

I tillegg til den løpende oppfølgingen av driftsfunksjoner, driftsoppgaver og styremøter, har det vært et betydelig antall prosjektmøter, herunder faste ukentlige driftsmøter med vaktmester og øvrig driftspersonale.

Mellom de ordinære styremøtene har det også vært en rekke møter med entreprenører, arkitekter, branntekniske konsulenter, byggetekniske rådgivere, geoteknikere,

Plan- og bygningsetaten og ekstern prosjektleder. Det har også vært mye merarbeid knyttet til Statnett tunnel prosjektet som fortsatt pågår med enda to nye tunneler rundt borettslaget.

Til tross for en generelt høy arbeidsbelastning har styret hatt en målbevisst og resultatorientert arbeidsform. Styret håper andelseierne opplever at innsatsen står i et rimelig forhold til de store investeringene borettslaget har gjort i nødvendige rehabiliteringstiltak, som samlet sett har bidratt til å øke andelseiernes eiendomsverdier.

Styret har unntaksvis trådt inn som lønnet vikar når det ikke har vært mulig å finne erstatter ved sykdom eller annet fravær, eller når det har vært vanskelig eller umulig å leie inn eksterne tjenester (for eksempel i romjul og fellesferie). Det arbeides nå med å gjøre borettslaget mindre sårbart ved å knytte til seg faste vikarer, blant annet til trappevask, og ved å leie inn eksterne vaktmestertjenester.

Kap. B2 BORETTSLAGETS ANSATTE

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

Vaktmester

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

Renholdere

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



Høst: Flotte høstfarger bak Maridalsveien 227. Maridalsveien 225 i bakgrunnen – 19 oktober 2025

Kap. B3 STYRETS VISJONER FOR BORETTSLAGET – EN STRATEGISK LANGTIDSPLAN

For å sikre en langsiktig strategi for hvordan borettslaget skal driftes, vedlikeholdes og utvikles, har styret utarbeidet tydelige visjoner for borettslaget. De siste årene har styret arbeidet målrettet og ambisiøst med å utvikle, tilpasse og forbedre borettslaget, basert på en bevisst og langsiktig strategi. Målet er å drive borettslaget så effektivt og økonomisk forsvarlig som mulig, slik at andelseierne får en mest mulig forutsigbar og moderat husleieutvikling, samtidig som bokomforten jevnlig forbedres. Dette omfatter både systematisk oppgradering av bygningsmassen og en kvalitetsheving av alle uteområder. Strategien skal både ivareta og videreutvikle de betydelige verdiene styret forvalter på vegne av andelseierne.

Den løpende utviklingen av borettslaget skal gjøre det til et enda mer attraktivt sted å bo for alle. Dette gjøres ved å bygge videre på bygningenes egenart og formspråk, og det særpreget som er unikt for vårt borettslag – blant annet en svært ettertraktet beliggenhet sentralt i Oslo ved Nydalen, med kort vei til Storos kollektivknutepunkt, store opparbeidede parkanlegg og friområder ved Akerselva og Maridalen, samt en ærverdig funkisarkitektur fra 1937, tegnet av arkitekt Einar Engelstad.

De senere års omfattende oppgraderinger av bygningsmassen, tekniske anlegg og uteområder har satt et tydelig og positivt preg på borettslaget. Blant større tiltak kan nevnes nytt bergvarmeanlegg (2019), 351 nye balkonger (2013–2015), nye fjern-varmerør fra fyrhuset til blokk 229 og 231 (2017), ny og utvidet vaktmestergarasje (2018), ny støttemur bak 233A (2015) samt flislegging av trappeoppganger (2022–2023). Disse prosjektene viser at styret har klart å omsette ambisjoner til gjennomførte og vellykkede tiltak som kommer alle beboere til gode.

I tillegg er det gjennomført en rekke mindre tiltak som samlet har stor estetisk og funksjonell effekt: ny utendørs svartmalt smijernstrapp (2014) mellom 233 og 235, nye nedløpsrør (2015), nye adresse- og nummerskilt i svart rustikk utførelse med hvite tall (2024), ny utendørsbelysning (2016–2020) samt tilhørende smijernstrapper og -rekkverk som harmonerer med både bygningene og uteområdene. Som kontrast til bygningenes patinerte rød teglstein fremhever disse elementene borettslaget som en unik «grønn perle» i et stort, åpent parkanlegg – midt i en ellers tett utbygd bydel preget av moderne høyhus uten tilsvarende store, grønne fellesarealer.

Borettslagets særegne kvaliteter har gjort det stadig mer ettertraktet å bo i Maridalsveien borettslag for dem som ønsker en sentral, sentrumsnær beliggenhet kombinert med grønne omgivelser og god plass til både barn og voksne. Et bredt utvalg av utefasiliteter – som terrasser, grillplasser, lekeplass, bordtennisbord, store gressplener og variert parkmessig beplantning med frukttrær, bær- og nøttebusker – gir borettslaget kvaliteter få andre sameier eller borettslag i Nydalen kan måle seg med. Særlig er det lagt vekt på stemningsfull og funksjonell belysning, der lamper i form, farge, materiale og stil understreker både bygningenes detaljer og parkanleggets variasjon.

Styrets strategi kjennetegnes av kvalitetsbevisste og kostnadsbevisste, ambisiøse mål som forutsetter stort engasjement og betydelig arbeidsinnsats fra både ansatte og styre. De krevende oppgavene i et av de største OBOS-tilknyttede borettslagene inne-

bærer at styret ikke kan nøye seg med passive beslutningsprosesser, men må arbeide aktivt for å gjennomføre og implementere vedtak i praksis.

Fundamentet for styrets strategiske visjoner er de beslutningene som fattes gjennom beboerdemokratiet, der generalforsamlingen gir styret mandat til å gjennomføre prioriterte tiltak. Styret er stolte av å være en aktiv del av den omfattende transformasjonen borettslaget har gjennomgått siden bygningene sto ferdige rett etter andre 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!»



Vår: Maridalsveien 233 – 5. mai 2026

Kap. B4 OPPSUMERING AV STYREÅRET

Den siste styreperioden har på mange måter vært preget av Statnetts Tåsen–Ulven-tunnelprosjekt, som fortsatt berører borettslaget, med flere planlagte tunneler i området rundt. Det er påvist skader på en energibrønn og muligens også skader på bygningene. Prosjektet til Statnett har dessverre beslaglagt betydelige ressurser fra styret, og vil også gjøre det i årene som kommer.

Styreperioden har også vært preget av oppstart av en rekke nye prosjekter, blant annet:

- utskifting av inngangsdører (omprosjektering; fra rehabilitering av gamle dører til bytte med nye dører)
- utskifting av calling-anlegg
- bygging av tørrkjøler (fase II av bergvarmeanlegget)

- etablering av sykkelramper
- utbedring av lekeplassen
- ny internettinfrastruktur, med bytte fra coaxial-kabler til fiberoptiske kabler
- lydisolering av velferdslokalet
- etablering av nytt større blomsterbed bak Maridalsveien 235
- vedlikehold av utebenker og vaktmesters tilhenger
- nye nummerskilter på bygningene
- kjellerkorridorer malt i Maridalsveien 225 og 231
- trappeoppganger malt i Maridalsveien 225D og 227B

I tillegg har det vært innhentet tilbud på fjerning av mose fra takene – et prosjekt som forventes gjennomført i 2027. På grunn av klager har det i april vært fokus på hygieneforholdene ved lekeplassen. Særlig tiltak er vurdert i forhold til utekatter[17].

Kap. B5 STYRESAKER – INFORMASJON OM ET UTVALG AV SAKENE

Skader på energibrønn – Statnett, krevende dialog

Etter at Statnett sprengte en tunnel under borettslaget, ble det påvist skader på en energibrønn. Det har derfor vært nødvendig å prosjektere boring av en ny erstatningsbrønn. Det er innhentet pris på ny brønn, men Statnett har uttrykt ønske om å utføre egne målinger av brønnen før de vil ta stilling til å erstatte den ødelagte energibrønnen.

Dialogen med Statnett har vært krevende. På den ene siden har borettslaget, via advokat, forsøkt å etablere og følge en ryddig kommunikasjonslinje. Samtidig har Statnett ført dialog direkte med firmaet som har gitt tilbud på å bygge ny brønn, uten å informere borettslaget eller borettslagets advokat. Statnett har dermed korrespondert med en tredjepart uten å involvere ansvarlig motpart.

Denne formen for – eller mangelen på – dialog har preget samarbeidet med Statnett. Tilsvarende forhold har oppstått i andre Statnett-saker, blant annet når det gjelder informasjon om prøveboringer på borettslagets tomt, utlevering av måledata (setningsskader m.m.) og ekspropriasjon knyttet til to nye tunneler Statnett skal bygge. Dråpe Entreprenør AS rapporterer om det samme. Styret har bedt advokat Burkeland varsle at borettslaget i mangel på dialog, vil sette i gang bygging av ny brønn på Statnetts regning.

Skader på bygninger - Statnett

Våren 2026 er det blitt påvist skader på bygninger med revner og sprukne vinduer. Det er ikke påvist en tydelig kopling til Statnett prosjektet, men det er igangsatt et betydelig arbeide for å kartlegge eventuelle sammenhenger – noe som er krevende fordi det må igangsettes et større systematisk kartleggingsarbeid med innleide fagpersoner.

Inngangsdører

På generalforsamlingen i 2025 ble det lagt fram og argumentert for to alternativer:

i) enten rehabilitering av inngangsdørene fra 1992[18], eller
ii) utskifting til nye aluminiumdører.

Generalforsamlingen vedtok det første alternativet – rehabilitering – med et budsjett på 1 million kroner, mot 1,35 millioner kroner for nye dører fra NorDan.

---

[17] Det foreligger ugyldig styrevedtak, og saken må derfor styrebehandles på nytt høsten 2026. Se illustrasjon på side 85.
[18] Et delt styre (utenom styreleder og nestleder) anbefalte rehabilitering av dører.

Styret har brukt mye tid på å innhente tilbud på en entreprise for rehabilitering av de gamle dørene. Det har vist seg at rehabiliteringsprosjektet som ble presentert, ikke var tilstrekkelig utviklet, særlig når det gjelder konkret beskrivelse av hvordan dørene skulle settes i fullt funksjonsdyktig stand. Estetisk sett var prosjektet gjennomførbart, men samtlige entreprenører som har vurdert å gi tilbud på funksjonsdyktige, rehabiliterte dører, har frarådet rehabilitering – i hvert fall innenfor den vedtatte budsjettrammen.



I en situasjon der ingen entreprenører ønsket å gi tilbud, har styret kommet til at det ikke er mulig å rehabilitere de 34 år gamle, utslitte og delvis defekte eikedørene på en forsvarlig måte. For å kvalitetssikre denne vurderingen har styret via adv. Stadheim engasjert en ekstern takstmann, Bernt Ivar Thoresen. Hans rapport konkluderer med at dørene må skiftes[19], og at styret derfor har mandat til å fatte vedtak om omprosjektering.

Styret har derfor innhentet oppdaterte tilbud på utskifting av dørene. Etter en anbudsrunde har styret innstilt et tilbud fra Nordactor AS på 1 298 519 kroner, det vil si innenfor den budsjettrammen som ble lagt frem for generalforsamlingen i 2025. Tilbudet og omprosjekteringen er vurdert av henholdsvis advokat Torstein Burkeland og advokat Dag Stadheim. Utskifting av dørene vil starte opp i månedsskiftet august–september.

Ny internettinfrastruktur – bakgrunn for bytte av tjenesteleverandør

Borettslaget har hatt en 5-års avtale med Telia om leveranse av internett- og TV tjenester. Avtalen utløper 31. desember 2026. Da avtalen ble inngått i 2021, skjedde det etter en åpen anbudsrunde. En av betingelsene var en bindingsperiode med fast pris i hele avtaleperioden. I denne perioden har borettslaget vært skjermet for prisøkninger, noe som er anslått å ha spart borettslaget for om lag 5 millioner kroner (ca. kr 242 per leilighet per måned). På grunn av denne prisklausulen ville en ny avtale, uavhengig av leverandør, bli betydelig dyrere enn dagens priser (TV: kr 277, internett: kr 107 for 100 Mbit/s).

Avtalen med Telia var et resultat av både anbudsrunden og etterfølgende forhandlinger med Telias kontaktperson, Vegar Smith. Smith ble senere kundekontakt for GlobalConnect. Høsten 2025 pågikk det forhandlinger mellom Telenor og eierne av GlobalConnect om et mulig oppkjøp. I desember 2025 ble det inngått avtale om oppkjøp, forutsatt godkjenning fra Konkurransetilsynet. Før godkjenningen, og før oppkjøpet var en realitet, hadde GlobalConnect AS ubrukte midler avsatt til å utvide sine markedsandeler i det norske markedet. Vegar Smith tok derfor kontakt med styret og presenterte et tilbud om oppgradering som inneholdt følgende punkter:

- Kostnadsfri utbygging av internett-infrastruktur med optiske fiberkabler (bindingstid 9 år)
- Fleksibilitet når det gjelder andelseiernes valgfrihet for plassering av nytt internettpunkt
- Ny Wi-Fi 6-ruter til alle andelseiere

[19] Faglig kost-nytte vurdering: a) enten rehabilitering av 34 år gamle ødelagte dører (kr. 1,1 mill.) eller b) nye dører (kr 1,3 mill.). Nye dører har bedre isolasjonsløsning med mindre trekk mellom dørblad og karm, og i sammenføyningen mellom karm og yttervegg. Nye aluminiumsdører vil være tilnærmelsesvis vedlikeholdsfritt. Etter en samlet vurdering av kostnader, nytte og funksjonalitet, vurderes utskiftning til nye dører som den mest hensiktsmessige løsningen. Det visuelle inntrykket av de gamle dører er ikke pent.

- 2-års avtale om internettleveranse med 1 000 Mbit/s til kr. 169 per måned per leilighet.
- Refusjon av kostnadene knyttet til brudd på resterende avtale med Telia (01.03.2026–31.12.2026).
- Fremforhandlet lavere pris på TV-pakker fra Allente, Strim eller RiksTV med refusjonsordningen for de gjenværende kostnadene til Telia ville andelseierne i 2026 ha to internettalternativer:
  - Telia via eksisterende coaxial-kabel (100 Mbit/s)
  - GlobalConnect via ny optisk fiberkabel (1 000 Mbit/s)

Avtalen innebærer dessuten at den eksisterende TV-pakken fra Telia videreføres ut 2026. Samtidig vil samlede kostnader for internett (100 Mbit/s eller 1 000 Mbit/s) og stor kabel-TV-pakke fra Telia i perioden 01.03.2026–31.12.2026 utgjøre kr. 169 per måned per leilighet. Dette gir en besparelse på kr. 215 per leilighet per måned (kr. 277 + kr. 107 - kr. 169), som samlet utgjør kr. 765 400.

Tilbudet fra GlobalConnect hadde en akseptfrist før det forventede oppkjøpet fra Telenor ble en realitet. Styret aksepterte tilbudet 10. desember 2025. Styret la da til grunn at kostnadene, uansett fremtidig leverandør, ville bli høyere enn nivået i den eksisterende Telia-avtalen (kr. 277 + kr. 107). Det ble også lagt til grunn at borettslaget i 2026 ville få reduserte kostnader på til sammen kr. 765 400, noe som ville muliggjøre å utsette en planlagt husleieøkning fra 1. januar 2026 til 1. januar 2027.

Den nye infrastrukturen var ferdig utbygget og satt i drift 1. mars 2026. Andelseierne kan benytte TV- og internettjenester fra både Telia og GlobalConnect uten endringer frem til 31. desember 2026. I begynnelsen av januar 2027 skal Telia-utstyr tilbakeleveres.

Tørrkjøler

Generalforsamlingen i 2025 vedtok å bygge ut bergvarmeanlegget med fase II, som omfatter etablering av et tørrkjøleranlegg. Hensikten er å hindre at temperaturen i energibrønnene synker til et nivå som reduserer effekten av bergvarmeanlegget. Dette gjøres ved å tilføre varme til brønnene om sommeren, når det ellers hentes lite energi opp fra undergrunnen. Med andre ord deponeres varme i brønnene i sommerhalvåret.

I tillegg kan tørrkjølerne benyttes til produksjon av tappevann utenfor fyringssesongen, slik at de i større grad brukes til varmtvannsproduksjon, og ikke bare til å støtte energibrønnene. Tørrkjølere og energibrønner er derfor to gjensidig komplementære komponenter i bergvarmeanlegget.

11. november 2025 ble det sendt søknad til Plan- og bygningsetaten om godkjenning av plasseringen av tørrkjøler anlegget i skråningen bak Maridalsveien 235, opp mot krysset Badebakken/Bergensgata. I byggesaken fremgår det at støynivået fra anlegget er svært lavt – målt til 35 dB i en avstand på 10 meter – og vesentlig lavere for alle berørte sameier og borettslag enn gjeldende krav på 42 dB målt ved boligenes fasader.

Plasseringen ble valgt fordi anlegget delvis kan graves inn i skråningen, på samme måte som borettslagets trafostasjon. Dette gir både bedre skjerming mot vær og vind og redusert støy, samtidig som avstanden til leilighetene våre blir god.

Søknadsprosess og nabomerknader Fordi den omsøkte plasseringen ligger nærmere enn 15 meter fra offentlig vei (målt fra midten av veibanen), måtte boretts-

laget søke om dispensasjon fra avstandskravet. Dette utløste også krav om nabovarsling. Selv om kommunal eiendom Badebakken ligger mellom vårt borettslag og Badebakken sameie, og de dermed ikke er juridiske naboer, valgte styret av hensyn til godt naboskap å sende nabovarsel også dit.

Oslo kommune hadde ingen merknader til tiltaket. Badebakken sameie sendte derimot inn sju nabomerknader, inkludert én fra styret ved styreleder Amund Bergan. I disse ble det blant annet pekt på mulig støyproblematikk, visuell negativ virkning og potensiell hindring for snødeponering fra snømåking av offentlig vei. Sameiet foreslo at anlegget heller skulle plasseres midt på gressplenen, altså åpent og synlig for alle, fremfor delvis skjult i skråningen.

Vurderinger av støy, plassering og visuell virkning Prosjekterende ingeniører har vurdert merknadene til den valgte plasseringen. Korteste avstand til Badebakken sameie er om lag 35 meter, og 25 meter til Maridalsveien 235. Med et maksimalt støynivå på 35 dB, og med anlegget delvis nedgravd i skråningen, vil det faktiske støynivået være vesentlig lavere for naboene – og ytterligere lavere på kvelds- og nattestid når viftehastigheten reduseres. Til sammenlikning ligger støy fra et vanlig kjøleskap typisk på 35–42 dB, og trafikkstøyen fra Badebakken og Moldegata er betydelig høyere enn dette. Bakgrunnsstøyen fra veien vil uansett ligge over 35 dB.

Dersom borettslaget skulle følge forslaget fra Badebakken sameie om å plassere anlegget midt på gressplenen, ville den visuelle virkningen bli betydelig større enn ved plassering i skråningen. Etter at alle grantrærne i Badebakken ble felt, og avtalen med Bymiljøetaten om nyplanting av trær ikke er fulgt opp, vil anlegget uansett bli delvis synlig[20]. At anlegget blir mer synlig, er derfor en direkte konsekvens av trefellingen. Borettslaget har ingen planer om å felle egne trær pga. tørrkjøleren, men vil tvert imot plante hekk rundt anlegget, tilsvarende vegetasjonen rundt dagens trafostasjon.

Som sikring rundt anlegget settes det opp en pen og diskret skjerming/rekkverk. Oslo kommune har ikke krav om at snø skal deponeres på privat tomt (som skråningen bak Maridalsveien 235). Kommunen sørger i stedet for bortkjøring av snø.



Status for byggesaken Prosjekterende ingeniører har vært i dialog med saksbehandler hos Plan- og bygningsetaten og har, etter anbefaling derfra, sendt inn supplerende opplysninger i saken. Borettslaget venter fortsatt på endelig godkjenning (status per 27. april 2026). Alle nødvendige arbeider i fyrhuset er ferdigstilt, og tørrkjøleren (malt i mørk grønn farge) er levert fra fabrikken. Styret håper at anlegget vil være i drift høsten 2026, i god tid før neste fyringssesong. Ny staturs gis på generalforsamlingen.

[20] Maridalsveien borettslag hadde merknader til Bymiljøetaten og PBE i forbindelse med fellingen av grantrær i Badebakken. Disse merknaden ble ikke godt mottatt av Styret i Badebakken sameie. Se også omtale av saken i Årsberetningen 2024-2025 (s.57-61; www.maridalsveien.no). Saken ble også omtalt i mediene, blant annet i Nordre Aker Budstikka ((link: Bolig og eiendom, Trær | Skuffede naboer: Tok først 16 trær, så tok de 8 til).

Nabomerknader fra Badebakken sameie har dessverre medført betydelig forsinkelser i ferdigstillelsen. Det kan bli aktuelt med ny søknad før sommeren, der anlegget istedenfor plasseres opp på fyrhusettaket. Det fremstår som at borettslagets innvendinger mot sameiets massive felling av 24 grantrær langs Badebakken 2021 og 2025[21] (opprinnelig 50 trær Maridalsveien borettslag plantet 1958), har motivert sameiets styre til både anstrenge seg og engasjere seg for å hindre, at det kommer en tørrkjøler[22]. Det er blant annet anført fra noen seksjonseiere, at de potensielt sett (pga. trefellingen i Badebakken) vil kunne se deler av anlegget. Videre anføres det frykt for at borettslaget kanskje kommer til å felle enkelte av de flotte trærne i parken bak Maridalsveien 235 – trær med stor visuell verdi for Badebakken sameie …!

Porttelefon

Styret har innhentet tilbud på et nytt porttelefonanlegg, og har takket ja til et tilbud fra Låshuset Sikkerhetssenter AS på kr. 985 000 (inkl. mva.). Tilbudet gjelder sentral og dørtelefoner fra SSS SIEDLE, en velrenommert tysk produsent. Styret har gode erfaringer med denne produsenten som leverandør av det eksisterende anlegget.

Øvrige tilbud var dyrere og inneholdt komponenter fra asiatiske leverandører. Tilbudene kom fra mindre norske firmaer. Styret har lagt vekt på kvalitet, pris og tilgang til servicedeler over mange år.

Ved å velge samme leverandør som borettslaget allerede bruker i dag, har det vært mulig å gjøre konkrete kostnadsvurderinger: Der det er mulig, vil velfungerende porttelefoner inne i leilighetene ikke bli byttet ut, kun der det er nødvendig. Dette vil bidra til å holde kostnadene nede. Den primære utfordringen med det eksisterende anlegget er sentralen og ringeklokketablåene.

Det nye anlegget prosjekteres montert i løpet av mai og juni måned 2026.

Sykkelramper

Generalforsamlingen i 2025 vedtok å montere én sykkelrampe i hver av de sju boligblokkene, under forutsetning – påpekt av advokat Dag Stadheim – at dette er tillatt med hensyn til sikring av rømningsveier. Styret engasjerte derfor en ekstern takstmann, Bernt Ivar Thoresen, for å gjøre en vurdering i samarbeid med Stadheim. I vurderingen ble det særlig sett på brannsikkerhet, rømningsveier, tilgjengelig bredde og trygg ferdsel. Thoresen konkluderer med at borettslaget kan montere sykkelramper. Sykkelramper fra Infravelo AS monteres i slutten av mai.

Lekeplass

Generalforsamlingen vedtok i 2024 å beholde eksisterende lekeplass mellom Maridalsveien 231 og 235, som alternativ til å legge den ned. Saken ble reist fordi det er behov for å rehabilitere lekeplassen, blant annet med ny støttemur og nye lekeapparater. Det er innhentet tilbud på utskifting av støttemuren rundt lekeplassen, men entreprenør er ennå ikke valgt. Kostnadene forventes å ligge rundt 500 000 kroner, i tillegg til kostnader til utvalgte nye lekeapparater[23]. Kostnadsanslaget forutsetter gjenbruk av eksisterende støtsand og at det ikke benyttes støtmatter. Prosjektet forventes igangsatt senest våren 2027.

---

[21] Prosjektet ble ledet av styremedlem Knut Reidar Wangen, Sameiet Badebakken 2-34.
[22] Merknader fra styreleder Amund Bergan, Sameiet Badebakken 2-34.
[23] Kostnader til nytt sand kommer eventuelt i tillegg, og vil fordyre prosjektet vesentlig. Alternativ med matter er enda dyrere Dette vurderes fordi utekatter bruker lekeplassen som toalett. Se mer på side 85.



Maridalsveien 233 og 235 – 04. mai 2026

Kap. B6 DRIFTSRAPPORT FOR BERGVARMEANLEGGET

Energiforbruk

I 2025 hentet bergvarmeanlegget ut 1 610 660 kWh «gratis» energi fra energibrønnene, sammenlignet med:

- 1 667 330 kWh i 2024
- 1 652 240 kWh i 2023
- 1 627 618 kWh i 2021
- 1 722 955 kWh i 2020



Det totale energiforbruket i 2025 var:

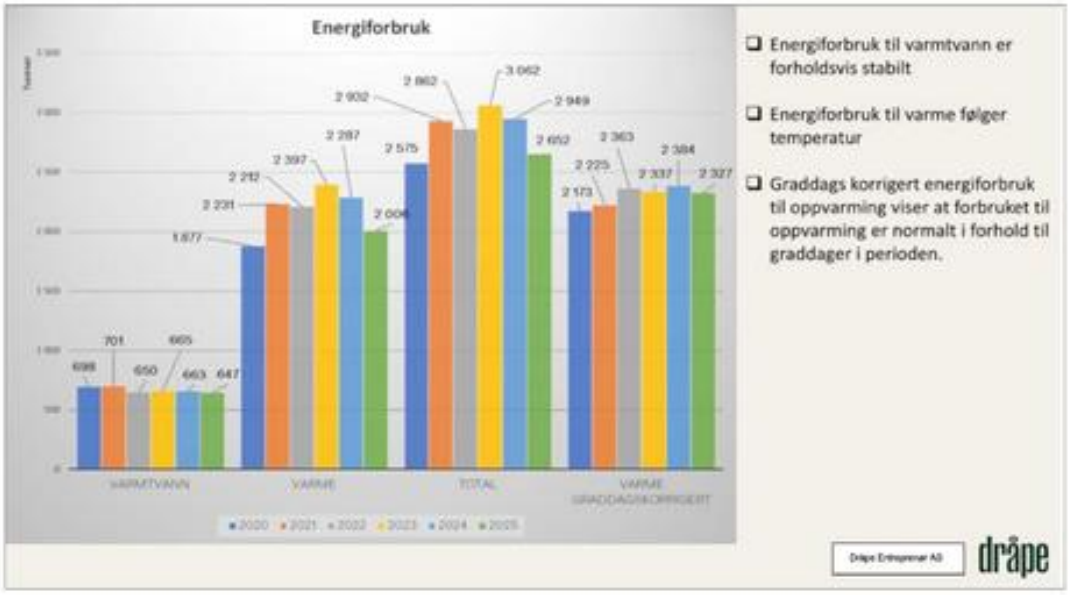
- 2 006 000 kWh til oppvarming
- 647 000 kWh til varmt tappevann

Det gir et samlet forbruk på 2 640 043 kWh. Tilsvarende tall for 2024 var:

- 2 287 000 kWh til oppvarming
- 663 000 kWh til varmt tappevann med et samlet forbruk på 2 061 824 kWh.

Bergvarmeanlegget ga i 2025 en energibesparelse på 61 %, mot 57 % året før. Dette viser en noe bedre utnyttelse av energibrønnene, men likevel lavere enn nivået i 2020 (67 %).





Graddagskorrigeringer – dimensjonering av brønnparken

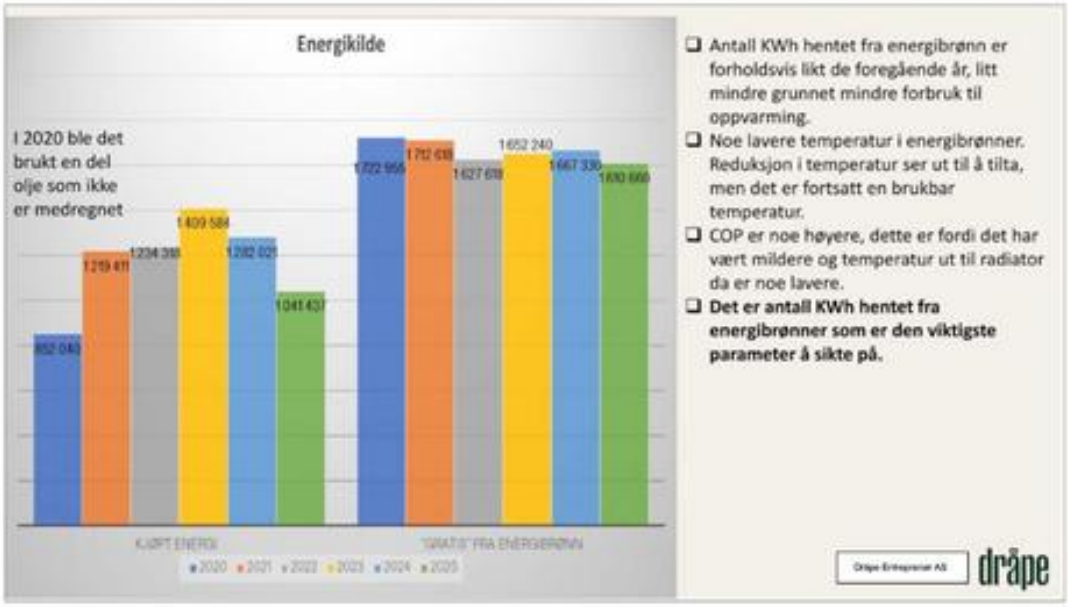
Se grafene på de to neste sidene. Energiforbruk, utetemperatur og virkningsgrad henger tett sammen, og påvirkes i tillegg av hvordan brønnparken er dimensjonert.

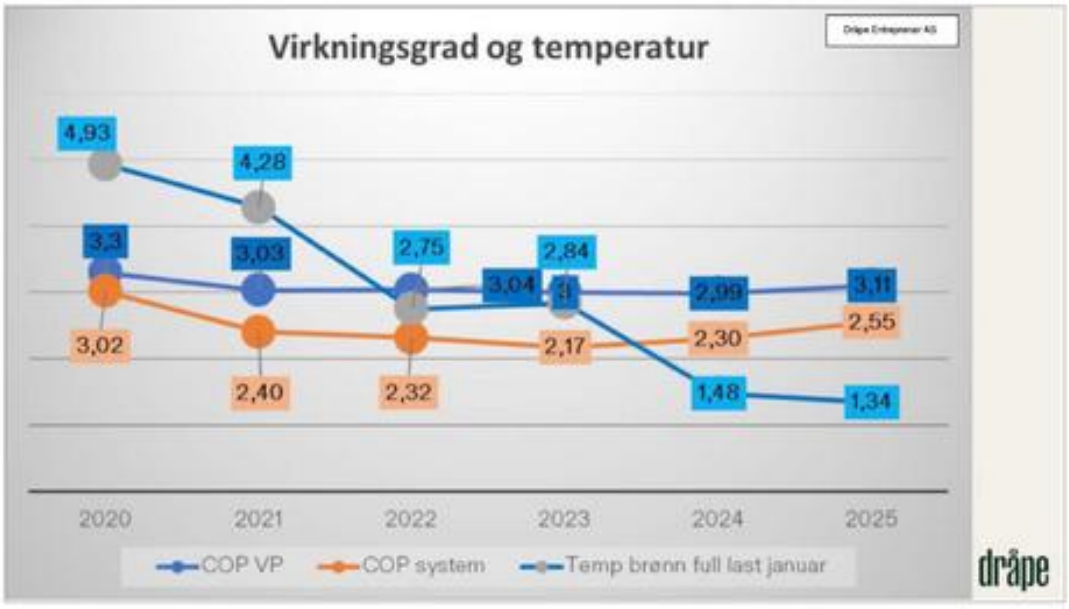
Året 2023 skiller seg ut og illustrerer tydelig at utetemperaturen må hensyntas. Den svakere utnyttelsen i 2023 skyldes en uvanlig kald avslutning på året, hvor vi ser at bergvarmeanlegget er noe mindre effektivt ved svært lave utetemperaturer. Dette samsvarer godt med at anlegget er dimensjonert for temperaturer ned til –16 °C.

En dimensjonering mot enda lavere temperaturer ville ikke vært kostnadseffektiv, sett opp mot merkostnadene ved å etablere flere energibrønner enn de 58 brønnene bo-

rettslaget har i dag. Bergvarmeanlegget er derfor dimensjonert ut fra en gjennomsnitts-temperatur som er noe høyere enn de aller kaldeste periodene. Det innebærer at når temperaturen blir svært lav, suppleres det med varme fra elektrokjelen.

Dimensjoneringen med 58 energibrønner og 8 varmepumper er et resultat av en av-veining mellom investeringskostnader og forventede gjennomsnittstemperaturer.





Energibrønnene; brønntemperatur og virkningsgrad

Illustrasjonen på neste side viser virkningsgraden på energibrønnene. Fra 2020 til 2022 sank temperaturen i energibrønnene noe, men stabiliserte seg i perioden 2022–

2023, med 2,84 °C i 2023. I perioden 2024–2025 falt temperaturen ytterligere (se den blå kurven i grafen).

Et moderat temperaturfall over tid, slik vi ser frem til 2023, var forventet og er normalt de første 10 årene etter etablering. Fallet de to siste årene er derimot større enn ønskelig og vurderes som bekymringsfullt. Foreløpig har dette likevel hatt begrenset innvirkning på virkningsgraden til COP-systemet og varmepumpene.

Tørrkjøler – fase II utbygging av bergvarmeanlegget

Lavere brønntemperatur skal kompenseres ved hjelp av tørrkjølere. Dette inngår i fase II av bergvarmeprosjektet, som er et igangsatt byggeprosjekt og forventes ferdigstilt i 2026.

Erfaringstall tilsier at 60–70 % av energien som dumpes ned i brønnene blir lagret der. Dette vil bidra til noe økt temperatur i brønnparken og dermed bedre energibesparelse resten av året. Det er vanskelig å angi eksakt effekt, men den er anslått til om lag 150 000 kWh per år.

På figuren over vil dette innebære at fallet i den grå kurven flates ut fra et nivå på 1,48 °C i 2024. Den samlede årlige besparelsen forventes å ligge rundt 300 000 kroner i reduserte energikostnader. Med en investering på i underkant av 1,5 millioner kroner gir dette en forventet inntjeningstid på omtrent 8–10 år.

Selve inntjeningen er likevel ikke det viktigste. Det avgjørende er å sikre at bergvarmeanlegget også fremover bidrar til lave energikostnader og dermed lave felleskostnader.

Fase II omfatter også en ny shuntventil. Denne gjør at sirkulasjonspumpen som pumper væsken via tørrkjøleren, også kan brukes til å øke hastigheten på væsken i brønnparken når tørrkjøleren ikke er i drift. Dette har en positiv effekt på virkningsgraden til varmepumpene.

Regnskapsførte energikostnader

Regnskapet for 2025 viser energikostnader på 1 320 732 kroner, mot:

- 1 504 071 kroner i 2024
- 1 171 662 kroner i 2023
- 2 218 204 kroner i 2022

Kostnadene for 2025 var dermed:

- 183 339 kroner lavere enn i 2024
- 396 960 kroner lavere enn i 2023
- 897 472 kroner lavere enn i 2022

Dette viser at bergvarmeanlegget har bidratt til betydelige besparelser i perioden.

Ser vi dette i sammenheng med energiforbruket i samme periode, har forbruket i hovedsak vært relativt stabilt. Det samme gjelder tilført energi fra energibrønnene, som også har ligget på omtrent samme nivå. Dette innebærer at variasjonene i de regnskapsførte energikostnadene i hovedsak skyldes endringer i strømprisen.

Økte strømpriser understøtter lønnsomheten i å bygge ut bergvarmeanlegget med fase II, det vil si tørrkjølere (se avsnittet over). Borettslaget tiltrådte «Norgespris-avtalen» i

januar 2026. Styret forventer at dette vil gi ytterligere betydelige besparelser i 2026, samt skjerme borettslaget mot effekten av økte energipriser som følge av for eksempel krigen i Iran og en eventuell blokkering av Hormuzstredet.

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Energi Totalt (kWh)	2 640 043	2 949 351	3 061 824	2 861 936	2 931 829	2 574 995
Andel fra bergvarmeanlegget (kWh)	1 610 660	1 667 330	1 652 240	1 627 618	1 712 618	1 722 955
Andel (%)	61 %	57 %	54 %	57 %	58 %	67 %
Kostnad (kr.)	1 320 732	1 504 071	1 717 662	2 218 204	1 929 626	691 863
Endring fra året før	-12,2%	-12,4%	-22,6%	+15,0%	-	(Oppstart høsten)

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

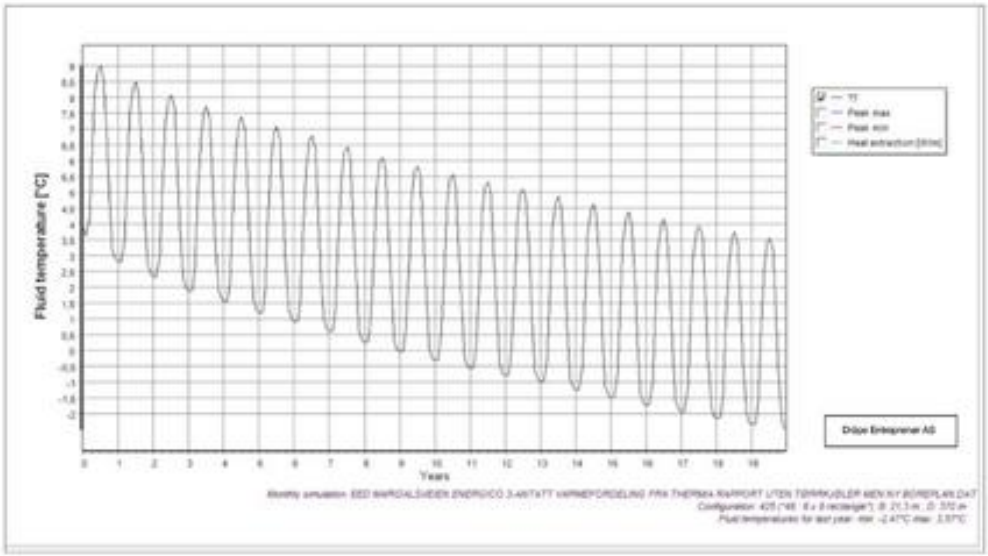
Se grafene med kurver under. Thermia-rapporten viser en månedlig simulering over 20 år av forventet utvikling i væsketemperaturen i bergvarmeanlegget, og gir dermed en indikasjon på hvor mye energi som kan tas ut fra berggrunnen.

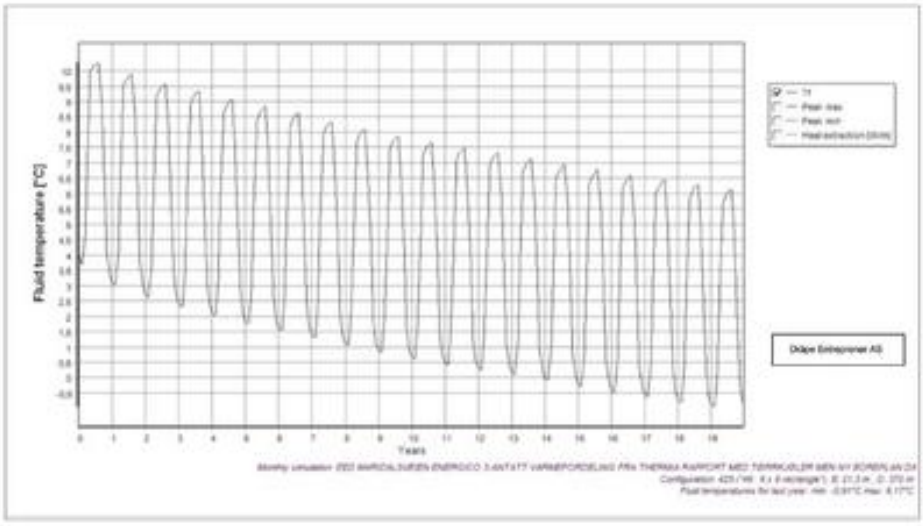
Det er gjort to simuleringer:

- én med tørrkjølere
- én uten tørrkjølere

Maridalsveien borettslag har per i dag ikke montert tørrkjølere, men anlegget er forberedt for enkel fremtidig montering av kjølere på taket over fyrhuset. Slike tørrkjølere vil kunne øke effektiviteten i bergvarmeanlegget, ved at det kan tas ut mer energi fra brønnparken. Dette blir særlig aktuelt etter hvert som berggrunnen, slik grafene viser, over tid avgir mindre varme.

Med tørrkjøler vil for eksempel væsketemperaturen etter 15 år kunne være om lag 7 °C, mot 4,5 °C uten tørrkjøler.





Kap. B7 STATNETT – NY 420 kV KABEL I TUNNEL MELLOM TÅSEN OG ULVEN

Generell informasjon om tunnel-prosjektet[24]

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

Juridiske forhold

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

Statnett stevnet 61 grunneiere – skjønnsbegjæring ved Oslo tingrett

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

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

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

[24] Styreleder har hatt ansvar for Statnett-saken. Saken stekker seg fra 04.09.2019 (konsesjon) og frem til ca. 2027-2028.

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, alun-skifer, kupert undergrunn, deponerte masser fra Akerselven / Voldsløkka, vannførende lag), og fordi iii) enkelte bygninger allerede har store kompliserte anerkjente setningsskader (gjelder særlig Maridalsveien 237).

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

Advokat Torstein Burkeland har arbeidet med å få til en avtale med Statnett med henblikk på oppfølgning av ansvarsforhold knyttet til skader som først oppstår etter tunnel prosjektet er ferdig. Status per 26. april 2026 er at Statnett ikke har vært villig til å inngå noen avtaler om som beskriver deres ansvar. På generalforsamlingen 9. juni 2026, vil Burkeland redegjøre mer om status.

Skader på bergvarmeanlegget

Dråpe Entreprenør AS har løpende fulgt utbyggingen av tunnelen under borettslaget, med særlig fokus på våre 58 energibrønner. Det er nå påvist skade på én energibrønn som ligger ut mot Badebakken. Denne brønnen må erstattes, og borettslaget har i samarbeid med Dråpe Entreprenør AS innhentet tilbud fra Rototec AS på boring av en ny brønn. Kostnadene er estimert til kr. 500 000. I beløpet inngår også Dråpe Entreprenør AS sine kostnader til tilkobling av den nye brønnen til bergvarmeanlegget. Inntil ny brønn er etablert og satt i drift, påføres borettslaget et energitap som må dekkes med kjøp av strøm i stedet for gratis bergvarme.

Ressurskrevende dialog med Statnett og utbedringsarbeider

Advokat Torstein Burkeland har uten hell forsøkt å komme i konstruktiv dialog med Statnett om dekning av kostnadene knyttet til den ødelagte energibrønnen. Første henvendelse ble sendt 16. desember 2026, med flere purringer i etterkant. Statnett har heller ikke gjennom sin advokat gitt avklarende svar; siste purring ble sendt 23. februar 2026. Per 26. mars har borettslaget fortsatt ikke mottatt noen tilbakemelding på hvordan Statnett forholder seg til borettslagets krav.

Dialogen med Statnett er gjennomgående svært ressurskrevende. Det samme gjelder arbeidet med å sikre forsvarlig fremdrift i nødvendige utbedringsarbeider. Dette binder betydelige ressurser fra styret, advokat Burkeland og øvrige involverte fagpersoner. For å redusere energitapet og sikre progresjon, har styret besluttet å fortsette prosjekteringen av ny energibrønn uavhengig av kommunikasjonsutfordringene med Statnett. Borettslaget er allerede påført et økonomisk tap knyttet til varmeproduksjonen vinteren 2025/2026, og uten ny brønn vil dette tapet fortsette inn i neste fyringssesong. Borettslagets advokat støtter styrets strategi.

I løpet av det siste året har styret alene så langt nedlagt over 120 timer arbeid knyttet til oppfølging av Statnett-saken, i tillegg til omfattende møter og løpende oppfølging for å sikre at borettslagets rettigheter ivaretas og at borettslaget ikke påføres økonomiske tap som følge av skader på bygninger, infrastruktur og energitap. Vår advokat har nedlagt et betydelig arbeid, og både Dråpe Entreprenør AS og Tunnel & GeoConsult AS har hatt ikke-kompenserte kostnader.

Slik lovverket er utformet, skal borettslaget kompenseres for slike tap, herunder for det merarbeidet styret nedlegger på vegne av andelseierne. I samarbeid med advokat Burkeland vil styret fremme krav om kompensasjon, i tråd med tidligere fremsatte krav.

Handlingsplan – usikkerhet om Statnett vil signere ansvarsavtale

Fordi setningsskader utvikler seg over lang tid, er det nødvendig med en tydelig handlingsplan for skadekartlegging, tiltak og avtaler, slik at borettslaget sikres erstatning dersom skader oppstår i fremtiden. En slik plan involverer både fagpersoner og jurister. Advokat Burkeland har utarbeidet et utkast til ansvarsavtale som skal sikre borettslaget erstatning for fremtidige skader.

Statnett har så langt ikke ønsket å signere avtalen. Dette skyldes trolig at deres underleverandører opererer med kortere ansvarsperioder enn de 10 årene borettslaget har bedt om. Dersom Statnett signerer avtalen, vil selskapet kunne bli sittende med hele ansvaret for skader som avdekkes etter at underleverandørenes garanti- og ansvarsperioder er utløpt. Uten avtale står borettslaget samtidig svakt hvis skader først oppstår flere år frem i tid.

Målet er å få Statnett til å signere en ansvarsavtale. Per i dag vurderes det som lite realistisk at dette skjer frivillig, og det er mulig at en slik avklaring bare kan oppnås gjennom dom i den pågående skjønnssaken.



Kartet viser de to om lag 400 meter lange tunnelene Statnett har fått konsesjon fra NVE til å bygge: én langs Badebakken nord for Maridalsveien 237, og én øst for borettslaget langs Akerselva. I tillegg kommer de tre midlertidige riggplassene. Det er fortsatt uklart når arbeidene vil starte, og flere detaljer i Statnetts søknad til NVE er ikke oversendt borettslaget – og Statnett har heller ikke bidratt med å sende etterspurt dokumentasjon. Kart: Statnett

Ny tunnel – ekspropriasjon til bruksrett, ny Skjønnsbegjæring mot borettslaget[25]

Den 18. februar mottok borettslaget informasjon om at det skal etableres to nye, om lag 400 meter lange tunneler. Den ene vil direkte berøre borettslaget, mens den andre berører dyreliv og grøntarealer på østsiden av Akerselva. I anleggsperioden skal det etableres tre midlertidige riggplasser, hvorav én i området rundt den nye gang- og sykkelveien nord i Badebakken mot Maridalsveien.

Statnett viser til at Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) den 5. februar 2026 ga samtykke til at staten kan ekspropriere grunnareal for å etablere de to nye tunnelene i tilknytning til eksisterende tunnel mellom Tåsen og Ulven. Vedtaket er begrunnet med behovet for:

- nødvendig areal for framføring av infrastruktur, med en hensynssone på 5 meter bred trasé der øvrige tiltak må avklares med Statnett før i iverksettelse
- nødvendig adkomst, ferdsel og transport av utstyr, materiell og mannskap mellom offentlig/ private veier og ledningsanlegg/stasjonsanlegg.
- rett til å etablere og bruke midlertidige riggplasser i anleggsperioden

Varsling – borettslaget ble ikke varslet (gjelder også Avantor i Nydalen)

Normalt skal alle som bor innenfor 100 meter fra senterlinjen varsles. NVE sendte søknaden på høring til berørte grunneiere 26. november 2025, men Maridalsveien borettslag ble ikke invitert til å komme med innspill. Tunnelen i Badebakken ligger på grunn som tidligere tilhørte borettslaget, men som senere ble ekspropriert da Badebakken ble kommunal vei. Borettslaget er uansett en klart berørt nabo, noe som også fremgår av Statnetts nye skjønnsbegjæring. Nytt presseskriv er sendt fra advokat Burkeland til Oslo Tingrett 8. mai, der Statnett SF som saksøker bes komme med en redegjørelse.

Konsekvensen er at borettslaget først fikk kjennskap til planene om de nye tunnelene da NVE 18. februar 2026 varslet om at konsesjon allerede var gitt 5. februar 2026. Borettslaget har heller ikke mottatt selve konsesjonssøknaden fra Statnett, inkludert den tekniske dokumentasjonen som kunne gitt et helhetlig bilde av gjennomføringen. Den informasjonen styret her gjengir, er derfor begrenset til det som er mottatt fra NVE eller som styret selv har klart å innhente.

Bygging av tunnelene – fremføringsmetode, oppstart og anleggsperiode

Det fremgår ikke av NVEs konsesjon hvordan tunnelen i Badebakken skal bygges, eller om det vil bli benyttet sprengning. Sprengning vil være særlig uheldig for bygget i Maridalsveien 237, som ligger parallelt med den nordlige tunnelen i Badebakken, og som allerede har alvorlige – om enn stabile – setningsskader.

Når det gjelder fremkommelighet i anleggsperioden, fremgår det ikke klart av konsesjonen hvordan Badebakken vil bli berørt. Borettslaget har imidlertid to adkomster, fra henholdsvis Moldegata og Badebakken. Styret legger derfor til grunn at fremkommeligheten vil bli mindre belastet enn for eksempel Badebakken sameie, som kun har én adkomst.

Styret har 17. april fått bistand fra advokat Torstein Burkeland til å be Statnetts advokat Jan Erik Johansen utferdige en orientering om hvordan borettslaget berøres (oppstart, anleggsperiode, omfang, fremdriftsmetode mm). Statnett svarer repeterende ganger unn-

[25] Sak ved Oslo Tingrett: 26-045824S1O-TOSL Det er syv saksøkte parter; Avantor AS, Nydalsveien 15-17 AS, Oslo kommune, Sameiet Badebakken 2-34, Lillohøyden FUS barnehage AS, Nordr Norge AS, Maridalsveien borettslag.

vikende om behovet for de nye tunnelene, og redegjør kun kort for forhold knyttet til adkomstveien fra Badebakken og om borettslagets tomter er direkte berørt.





Skader på bygninger – grunn til bekymring



Det pågår fortsatt kartlegging av bygningsmessige skader i samarbeid med ingeniørgeolog Per Arne Moen (Tunnel & GeoConsult AS), for å vurdere om det har oppstått nye setningsskader. Siden slike skader ofte utvikler seg over tid, må dette arbeidet fortsette i flere år fremover.

I løpet av våren ble det meldt inn skader på bygningene. Det dreier seg om sprekkdannelser i vegger[26] og sprukne vinduer. På grunn av sprengninger og pågående setninger, tas slike meldinger alvorlig.

Det pågår nå undersøkelser for å avklare om det kan påvises sammenheng med tunnelen, endringer i undergrunnen eller pågående setninger som fører til spenninger og sprekkdannelser i borettslagets bygningsmasse. Dersom det viser seg å være en slik kopling, er dette alvorlig. Styret vurderer derfor om det er nødvendig å foreta mer systematiske undersøkelser av flere leiligheter i tiden fremover. Setnings- og spenningsskader vil typisk først bli synlige over tid. Borettslaget og ingeniørgeolog Per Arne Moen er bekymret og vil ikke utelukke en mulig kopling til Statnett-prosjektet.

Når Statnett, uten forklaring, har konkludert med at det er behov for å bygge to nye tunneler rundt borettslaget, øker dette bekymringen ytterligere. Til tross for gjentatte henvendelser fra advokat Burkeland til Statnetts advokat, har borettslaget ikke fått noen forklaring på hvorfor behovet for disse nye tunnelene har oppstått etter at tunnelløpet Tåsen–Ulven ble ferdigstilt. Styret stiller spørsmål ved om det har skjedd endringer i grunnvannsnivåene rundt borettslaget – for eksempel som følge av endret vannføring fra Voldsløkka ned til Akerselva, eller ved at det siver vann inn i tunnelen. Dersom dette er tilfelle, kan det få alvorlige konsekvenser for borettslaget.

Borettslagets bekymring forsterkes ytterligere av at Statnett fikk gjennomført rettslig ekspropriasjon av grunnen der de nye tunnelene skal etableres, «ultra hurtig» og uten informasjon til borettslaget, og fortsatt ikke vil informere om behovet for de nye tunnelene.

---

[26] Takstmann har vurdert at nettopp disse skader trolig ikke kan koples til sprenging, men skyldes andre forhold. Styret vil uansett sette pris på om andelseiere som ser nye sprekker tar kontakt med vaktmester eller styret mhp oppfølging og logging.

Det følges også særlig nøye med på potensielle nye setningsskader i Maridalsveien 237. Siste måling fra november 2025 viste enkelte endringer som overstiger det som kan forklares med standardavvik knyttet til målemetode og variasjon ved opp- og nedrigging av måleutstyr. Borettslaget vil derfor ta initiativ til nye målinger av setningsskader våren 2026 (ScanSurvey AS), ikke minst fordi Statnett nå prosjekterer ytterligere to nye tunneler rundt borettslaget.



Fremkommelighet i Badebakken

Styret kan ikke se at det i NVEs konsesjon er nærmere redegjort for hvordan anleggsperioden vil påvirke fremkommeligheten til Badebakken borettslag. Borettslaget har i dag to adkomster, henholdsvis fra Badebakken og fra Moldegata. Styret legger til grunn at eventuelle begrensninger i fremkommeligheten derfor vil ramme borettslaget i mindre grad enn for eksempel Badebakken sameie, som kun har én adkomstvei.



Karet viser hvordan Badebakken vil bli midlertidig avsperret. Kart: Statnett SF

Støy

Arbeidene vil foregå på dagtid og følge Forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune («Støyforskriften for Oslo»). I forskriften fremgår det at det på dagtid mellom kl. 07.00-19.00 skal være mindre støy enn 70 dB, men også at det nær skoler og barnehager ikke er noen begrensninger. I Badebakken og mot Akerselven er det barnehager. Det betyr at styret vil komme til å følge anleggsarbeider, støyforhold og andre ulemper nøye.

Naturmangfold langs Akerselva

Statnett har søkt Statsforvalteren om tillatelse til tiltak og inngrep som berører vassdraget, herunder bestandene av elvekrepser, elvemusling, laks og sjøørret. Som en del av anleggsarbeidet skal det legges kulvert (prefabrikkerte betongelementer) i Akerselva. Det foreligger per nå ikke svar fra Statsforvalteren.

Trær langs Akerselva vil bli berørt, og noen trær (blant annet alm og ask) må felles. Det skal imidlertid plantes nye trær i etterkant. NVE har vurdert at naturmangfoldloven §7 pålegger dem å legge prinsippene i naturmangfoldloven §8–12 til grunn. NVE mener at konsesjonsvedtaket balanserer hensynet til naturmangfold opp mot Statnetts behov og energiloven §3-1, og har konkludert med at tiltaket ikke krever konsesjon etter vannressursloven.



Akerselva med Maridalsveien 227 i bakgrunnen – 26. mars 2026



Gang- og sykkelveier – friluftsliv

Turstier og gangveier vil periodevis være stengt eller lagt om. Det vil også bli etablert restriksjonssoner på strekninger opp mot 100 meter langs Akerselva, som flyttes etter hvert som arbeidene skrider frem.

Ny skjønnsbegjæring

På vegne av Statnett SF har advokat Jan Erik Johansen 16. januar 2026 sendt inn en ny skjønnsbegjæring til Oslo tingrett. Her saksøkes alle de 10 berørte grunneierne (inkludert Oslo kommune) i forbindelse med etableringen av de to nye tunnelene.

Skjønnsbegjæringen viser blant annet til:

- Anleggskonsesjon av 05.02.2026
- Vedtak om konsesjon og ekspropriasjon av 05. 02.2026
- Ekspropriasjonstillatelse av 05.02.2026

Statnett skriver i stevningen at NVE har satt som vilkår at det skal reises skjønn, og at Statnett *"vil forsøke å oppnå enighet med samtlige berørte og håper saken vil kunne løses i minnelighet"*. Borettslagets erfaringer er at Statnett ikke er like imøtekommende i dialogen med borettslag, borettslagets advokat eller involverte tredjeparter (Dråpe Entreprenør AS). Denne utfordrede dialog som ikke fører til konkrete svar eller tiltak, har vært formidlet til andelseierne ved flere anledninger.

Det er foreløpig ikke fastsatt dato for rettsmøtet, og Statnett har heller ikke tatt kontakt med borettslaget for å fremlegge et forslag til en minnelig løsning. Denne mangelen på dialog føyer seg inn i rekken av utfordringer borettslagets advokat tidligere har opplevd i arbeidet med å få avklart erstatning for den ødelagte energibrønnen.

Det legges opp til at saken skal behandles i løpet av én dag i retten.

Denne nye skjønnsbegjæringen kommer i tillegg til den tidligere saken Statnett SF har reist mot borettslaget og alle berørte andelseiere, knyttet til tunneltraseen Tåsen–Ulven. Den første saken er satt på pause etter begjæring fra Maridalsveien borettslag, inntil alle arbeider er ferdigstilt og skader i størst mulig grad er kartlagt.

Oppdateringer – varsling om oppstart

Når det foreligger ny og oppdatert informasjon, kommer styret til å gå ut med mer informasjon om oppstart på arbeider – men også varsling om boring av ny energibrønn.

Kap. B8 INFORMASJON OM EVENTUELLE RETTSAKER

Utover saken nevnt under kap. A.5 (Statnettsakene (to saker, side 56-63), har det ikke vært noen rettsaker i den siste styreperiode.

Oslo 27. april 2026

Michael Terje Nørregaard Møller, Styreleder



Vårblomstring bak Maridalsveien 231 og 237 – 04. mai 2026

APPENDIKS C PRAKTISK INFORMASJON OM BORETTSLAGET

KAPITELER

C1 **Felleskostnader og husleie** 66
C2 **Praktisk informasjon til beboerne** 67
- Bestilling av nøkler 67
- Bestilling av vaskekort 67
- Bestilling av Internett 67
- Bestilling av markiser til balkong 67
- Bestilling av skilt til postkasse, dør og ringeklokke 68
- Når du skal pusse opp; Støy, støv og varsling av naboer 68
- Når det blir for varmt – Kjøling på radiator, sommerdrift på energibrønn-anlegget 68
- Når du skal betale eiendomsskatt – innkreving 69
- Hvordan finner jeg H-nummer (bolignummer), andelsnummer og leilighetsnummer? 69

C3 **Borettslagets felles fasiliteter og velferdstilbud** 70
- Fellesvaskerier 70
- Papp og søppelcontainer 70
- Sykkelboder og sykkeloppstillingsplasser 71
- Friområdene – Frukt, bær og nøtter til alle andelseiere 71
- Friområdene – Park- og friområder er felles, og kan brukes av alle andelseiere 71
- Aktivitetstilbud – Skismørebod 71
- Aktivitetstilbud – Bordtennisbord 71
- Når boden blir for liten – Dekkhotell 71
- Når leiligheten blir for liten – Velferdslokale 71
- Når leiligheten blir for liten – Gjesteleiligheter til bruk for andelseiers gjester 72
- Når balkongen blir for liten – Plantekasser 74
- Når balkongen blir for liten – Terrasser og grillplasser 74
- Når du skal pusse opp – Gjestetoaletter og gjestebad 74
- Når du skal lade din el-bil – Ladestasjoner 75

C4 **Parkering** 75

C5 **Flytting av kjøkken – søknadsplikt** 78

C6 **Rehabilitering av bad – søknadsplikt, tilskuddsordning** 79

C7 **Dyrehold** 84

C8 **Praktisk informasjon til deg som planlegger å selge** 86
- Energimerking 86
- Andel av fellesgjeld og formue 86
- Dokumentasjon som MÅ overleveres ny eier 86

C9 **Informasjon til eiendomsmeglere** 86
- Markedsføring 86
- Henvendelser til styret 87

C10 **Informasjon om utleie** 88
- Privat utleie 88
- Korttidsutleie 88
- Utleie gjennom utleiemegler 88

C11 **HMS og brannsikring** 90
- Røykvarslere – Skal ikke tas ned eller flyttes på av andelseiere 90
- Brannslukker – Kontroll og vedlikehold, andelseiers ansvar 90
- Hensetning av ting i fellesarealene 91
- Ladding av batterier: El-sykkel, el-sparkesykkel og andre eklektiske apparater – Ladevettregler 91

C12 **Forsikring** 92

C13 **Vedlikeholdsavtaler og andre avtaler** 94
- Belysning og kloakk 94
- Bergvarmeanlegget 94
- Skadedyr 94
- Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene 94
- Brannsikring 94

C14 **Hjemmeside – sosiale medier** 95
- Borettslagets hjemmeside; Maridalsveien.no 95
- Facebook 95
- Vibbo.no – en lukket plattform for OBOS-konsernet 95

C15 **OBOS** 97
- Forvaltningskonsulent 97
- Andelseiernes årsoppgave, skattemelding 97
- Forkjøpsrett – alminnelig og intern forkjøpsrett 97

C16 **Kontaktinformasjon** 97
- Styret, vaktmester og valgkomiteen 97

C17 **Forslag til generalforsamlingen** 98

C18 **Søknadsskjemaer** 103



Kap. C1 FELLESKOSTNADER OG HUSLEIE

Husleieregulering – mindre justeringer i 2026, og deretter årlige justeringer

1. mars 2026 ble Global Connect AS ny Internett leverandør til borettslaget de neste to år. De kjøpte samtidig ut resterende avtaleperioden med Telia som gjaldt ut året[27].

Dette får betydning for felleskostnadene. Fra og med 1. mai endres postene på OBOSs eFaktura noe, men borettslagets innkrevde inntekter forblir samlet sett uendret.

Differansen på kr. 215[28] i kostandene til Telia og lavere kostnader til Global Connect ble fordelt ut, som en mindre økning i ordinær husleie[29].

Det er ikke planlagt ytterligere justering av husleien i 2026, men husleien vil fremover reguleres årlig, og første gang med virkning f.o.m. 01.01.2027 i samsvar med prisstigning – eventuelt litt mer enn prisstigning dersom renten endres mer enn forventet.

Husleieposter gjeldende fra 1. mai 2026[30]

Felleskostnadene inkluderer, internett, varmtvann, oppvarming, driftstjenester, trappevask, kommunale avgifter, renovasjon mm. På eFakturaen 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)	INTERNETT kr. 169,- per mnd. per leilighet (inkl. WiFi ruter)
c)	BALKONGTILLEGG kr. 875,- pr. mnd. per balkong (8 leil. har ikke balkong og 3 sammenslåtte leil. har 2 balkonger)
	VARIABLE INDIVIDUELLE HUSLEIEPOSTER (valgfritt)
d)	OPPSTILLINGSPLASS FOR BIL (for tiden kr. 616,- per mnd.)
e)	OPPSTILLINGSPLASS FOR MC (for tiden kr. 100,- per mnd.)

[27] Bemerk: Tjenestene fra Telia (Kabel-TV + Internett) leveres netto kostnadsfritt ut året, og kan brukes parallelt med tjenesten fra GlobalConnect AS. I 2026 trenger du derfor ikke inngå en egen avtale om Kabel-TV.

[28] Kabel-TV og 100 Mbps Internett fra Telia kostede kr. 277 pluss kr. 107 mot kr. 169 for 1 000 Mbps Internett fra Global Connect. Netto differanse på kr. 215 i snitt per leilighet ble flyttet over til posten ordinær husleie samtidig med at postene på tidligere Kabel-TV og Internett kostnader redusert med samme beløp.
Bemerk: Tross generell økt lønns- og priskostnader, øker ikke andelseiernes netto felleskostnader i 2026, og ny avtale med Global Connect kompenserer *de facto* planlagt husleieøkning per 01.01.2026!

[29] Fordelt i henhold til «OBOS fordelingsnøkkelen» (kan dessverre ikke endres av borettslaget). Fordelingsnøkkelen medfører at endringene i ordinær husleie vil kunne variere noe fra leilighet til leilighet.

[30] Bemerk: Selv om avtalen med Global Connect begynte 1. mars, var 1. mai tidligste tidspunkt OBOS hadde mulighet for å gjøre justeringer i felleskostnadene. Borettslagets inntekter forblir ikke desto mindre uendret i år.



Maridalsveien 237 og 227 i bakgrunnen – 5. mai 2026

Kap. C2 PRAKTISK INFORMASJON TIL BEBOERNE

Bestilling av nøkler

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

Bestilling av vaskekort

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

Internett

Borettslaget har en avtale med GlobalConnect om leveranse av Internett tjenester (1 000 Mbit/s). Dersom du skal flytte, må det gjøres avtale med kundeservice om tilbakelevering av WiFi utstyr, og tilsvarende om du er ny andelseier.

Bestilling av markiser til balkongen

I henhold til husordensreglene §5.5 (s.114) 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. 500,-. Betaling skjer etter anvisning fra vaktmester (via betalingslink til OBOS).

ALLE MÅ HA RINGEKLOKKE- OG POSTKASSESKILT

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

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

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

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

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

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

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

OPPUSSING – VARSLING OG RENGJØRINGSPLIKT

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

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

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

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

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

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

OBS

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



ANBEFALING

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

Når du skal betale eiedomsdomsskatt – Innkreving

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 2026 har skatten dessuten nesten blitt firedoblet for de berørte andelseiere i Maridalsveien borettslag.

Eiendomsskatt er en skatt til eier av leiligheten, men Oslo kommune sender kravene til borettslaget. Berørte andelseier[31]. har derfor fått en faktura fra OBOS med oppkreving av eiendomsskatten borettslaget har betalt.

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[32].

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.

[31] Andel 191+192 (sammenslåtte leiligheter, Maridalsveien 225B), Andel 327+328 (sammenslåtte leiligheter, Maridalsveien 231B), Andel 61 (sammenslått leilighet og kjeller, Maridalsveien 227B)
[32] https://www.oslo.kommune.o/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/bolignummer/#gref



Lekeplassen med Maridalsveien 233 i bakgrunnen og 235 til høyre – 5. mai 2026

Kap. C3 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 opp-slags-tavlen, hvor det gis en frist til å fjerne en plaststrips som vaktmester setter på håndtaket til hver sykkel. Etter denne fristen tas sykler med strips vekk, og oppbevares i 3 måneder før syklene enten blir kastet eller gitt vekk.

Friområder – Frukt, bær og nøtter til alle andelseiere

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

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

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

Aktivitetstilbud – Skismørebod

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

De som ønsker å benytte seg av boden, kan henvende seg til vår vaktmester for å få utlevert nøkkel og bruksavtale. Kontakt vaktmester på e-post: vaktmester@maridals-veien.no Tilbudet er gratis, men det må betales et etableringsgebyr på kr. 1 000 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.

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. 1 000 for nøkkel. Beløpet betales ved å gå inn på maridalsveien.no, hvor du finner anvisning for betaling. Vaktmester utleverer nøkkel mot fremvisning av kvittering.

Når leiligheten blir for liten – Velferdslokale

Borettslaget har et velferdslokale i 229 som kan leies ut til andelseierne. Velferds-lokalets plassering er markert med et grønt skilt i døren på den nordvendte gavl av 229.

Tjenestene kjøpes til selvkost. Barneselskap før kl. 18:00 er gratis. Ellers koster det kr. 330,-. Booking og betaling gjøres via borettslagets hjemmeside.

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

Borettslaget har mange små leiligheter, og det kan derfor til tider være krevende med overnattingsgjester – særlig for de som har en ettroms leilighet. Det kan for eksempel være tale om foreldre eller tilreisende venner. Gjesteleilighetene er tiltenkt som et tilbud fra borettslaget, som imøteser et slikt plassbehov – og som gjør det mulig å ha gjester i umiddelbar nærhet til egen leilighet og til en gunstig pris. Antallet leiligheter er forsøkt tilpasset etterspørsel, og er senest i januar 2024 utvidet med gjesteleilighet 2 og med noe ulik standard tilpasset to ulike brukergrupper. Allerede 2025 ble etterspørselen større enn tilbudet[33]. Bestilling må derfor gjøres i god tid.

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 – 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.

[33] I innkallingen til generalforsamlingen 2025 (s.19-24), ble det dokumentert og redegjort for, at tilbudet dessverre ikke lengere dekker etterspørselen – og at det er behov for ytterligere en tredje gjesteleilighet.
(GF-forslag om ny gjesteleilighet fra styreleder og nestleder)

- 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 1 i Maridalsveien 233B

GJESTELEILIGEHET 2 – MARIDALSVEIEN 231

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



Gjesteleilighet 2 i Maridalsveien 231C

Når balkongen blir for liten – Plantekasser

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

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

Når balkongen blir for liten – Terrasser og grillplasser

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

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

Når du skal pusse opp – Gjestetoaletter og gjestebad

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

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

Når du har el-bil – Ladeplasser

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



Bruk

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

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

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

Betaling

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

Du betaler via SMS:

1. Registrerer deg først som bruker av Lade i Norge (betalingen formidles via Lade i Norge). Registrering gjør du her: https://LadeiNorge.no
2. Finn navnet på ladeplassen. Det står navn ved de 6 ladeplassene. (MARIDAL1, MARIDAL2, MARIDAL3, MARIDAL4, MARIDAL5, MARIDAL6)
3. Send en SMS-melding med plass-navnet «MARIDALX» til **594 40 063**, hvor X=1-6.

   For eksempel sender du SMS «MARIDAL6» hvis du står på plass nr. 6. Betalingen formidles av «Lade i Norge» og Nets, og krever at du registrerer deg som bruker.

Kap. C4 PARKERING

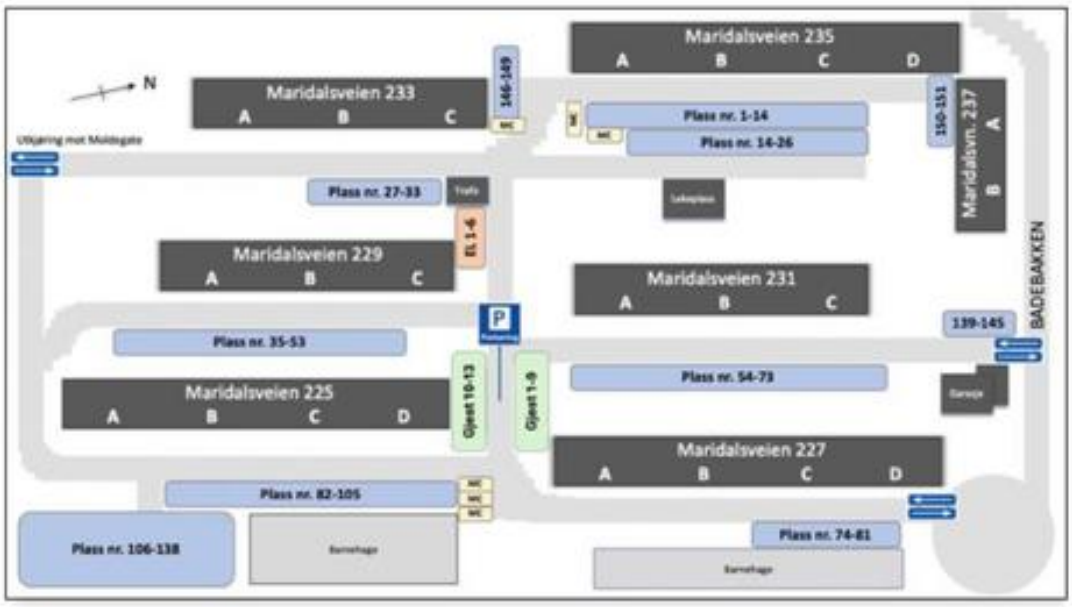
Borettslaget har 150 P-plasser og 6 MC-plasser som kan leies. Dessuten 13 gjesteplasser og 6 EL-ladestasjoner (kun for ladding). Plasseringen fremgår av illustrasjonen under.

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

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

Bortsett fra plassene 82-96 (disse er litt kortere, enn de andre plassene), kan det på vanlig P-plasser også plasseres en MC/moped dersom bilen ikke er for lang. Slik dob-

bel 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 103.

NB.
OBOS krever dessverre et nokså stort gebyr på tildeling på kr. 850 ved tildeling (kaldt administrasjonsgebyr ved «kjøp» av p-plass). Dette gebyret faktureres andelseier.

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

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

Fremleie

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

Overdragelse

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

Oppsigelse

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

Miderltidig parkering foran blokkene

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

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

MIDLERTIDIG PARKERING (Husordensreglenes § 9, appendiks E side 121)

«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.



Borettslagets flotte juletre 1. juledag kl. 16 – 25. desember 2025

Kap. C5 FLYTTING AV KJØKKEN – SØKNADSPLIKT

De siste årene har det blitt stadig vanligere å bygge om leiligheter ved å flytte kjøkkenet ut i stuen, både i ettroms- og toromsleiligheter. Borettslaget er i utgangspunktet positivt til slike ombygginger, forutsatt at de gjennomføres på en trygg og lovlig måte. Mange beboere har søkt styret om godkjenning, og styret har til nå innvilget søknader under forutsetning av at alt arbeid på rør og elektriske anlegg utføres av godkjente fagfolk. Som det fremgår av vedtektene, er det heller **ikke** tillatt å gjøre inngrep i bærende konstruksjon uten styrets samtykke (§ 4-3, se side 125).

Styret har dessverre erfart at det likevel i enkelte tilfeller blir gjort inngrep som kan svekke eller skade bygningskonstruksjonen, og som skaper ulemper både for naboer og for borettslaget. Særlig de siste styreårene har det oppstått krevende saker som har medført mye oppfølgingsarbeid for styret. Dette er uheldig både for beboere som i utgangspunktet ønsker å bygge om i beste hensikt, og for alle andre som blir berørt. Er-faringene har derfor vist at det er behov for å regulere nærmere hvordan ombygginger kan gjennomføres, og på hvilke vilkår de kan godkjennes.

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. 107).
II. Det søkes om godkjennelse på ferdig ombygget leilighet fra styret (s. 109).

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. 107-110). Des-suten tegninger som viser forslag til løsninger i leiligheter der det er mer krevende å finne gode løsninger. Det kan også sendes søknad via web-skjema som er tilgjengelig på maridalsveien.no



Høstfarger preger borettslaget 9. november 2025 – Foto tatt bak Maridalsveien 235

Kap. C6 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 2026 er det registret 299 av 356 leiligheter med ferdigattester hos Plan- og bygningsetaten, og 55 leiligheter uten ferdigattest. Se egen grafisk oversikt på side 83.

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 enkelte andelseiere først søker om igangsettingstillatelse etter at badet er pusset opp. 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, vil borettslaget iverksette en tilsynssak. Kravet om korrekt og lovlig prosedyre praktiseres strengt, og støtteordningen er først og fremst et insentiv for å motivere andelseierne til å gjennomføre rehabiliteringen i tråd med regelverket, slik at det ikke oppstår skader på bekostning av fellesskapet.

Andelseier bør være klar over at forsikringsselskapene kan kreve regress (erstatning) fra eiere av leiligheter med bad som er pusset opp i strid med de til enhver tid gjeldende regler – altså de regler som gjaldt på det tidspunktet badet ble renovert.

Hvorfor må det søkes om igangsettingstillatelse?

Det kommer jevnlig spørsmål fra andelseiere som viser til rørleggere eller entreprenører som hevder at det ikke lenger kreves igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

Utgangspunktet for kravet om igangsettingstillatelse er følgende: Borettslaget ønsker at gamle sluk skiftes fordi de er utdaterte og innebærer økt risiko for både vannskader og brann. Når sluk byttes, oppstår det en åpning i gulv/tak-konstruksjonen mellom to leiligheter, fordi både sluk og avløp går gjennom det cirka 15 cm tykke etasjeskillet og ned til leiligheten under. Formelt innebærer slukbytte derfor et brudd i en branncelle. Når en branncelle brytes, er det et krav at det kan dokumenteres at den er tettet igjen på en forsvarlig måte.

Dokumentasjon skjer ved at et firma med ansvarsrett for branntetting godkjennes av Plan- og bygningsetaten gjennom en byggesak. Først når det er gitt igangsettingstillatelse, kan arbeidene med slukbytte starte – ikke før.

Ferdigattest

Når sluk og etasjeskille er 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 dersom det ikke først er søkt om i gang-settingstillatelse, er at det i praksis er umulig å kontrollere om branntettingen er utført korrekt. Etasjeskille og sluk kan ikke inspiseres ovenfra etter at arbeidet er ferdigstilt.

Selv om Plan- og bygningsetaten noen ganger gir ferdigattest selv om plan- og bygningsloven formelt sett er brutt ved at det ikke er søkt om igangsettingstillatelse på forhånd, vil borettslaget uansett ikke gi økonomisk støtte. Støtteordningen er ment å være et insentiv til å gjennomføre alle arbeider på en lovlig og korrekt måte som ivaretar brannsikkerheten for alle andelseiere. Av brannsikkerhetsmessige grunner kan derfor ikke rekkefølgen – først igangsettingstillatelse, deretter ferdigattest – fravikes.

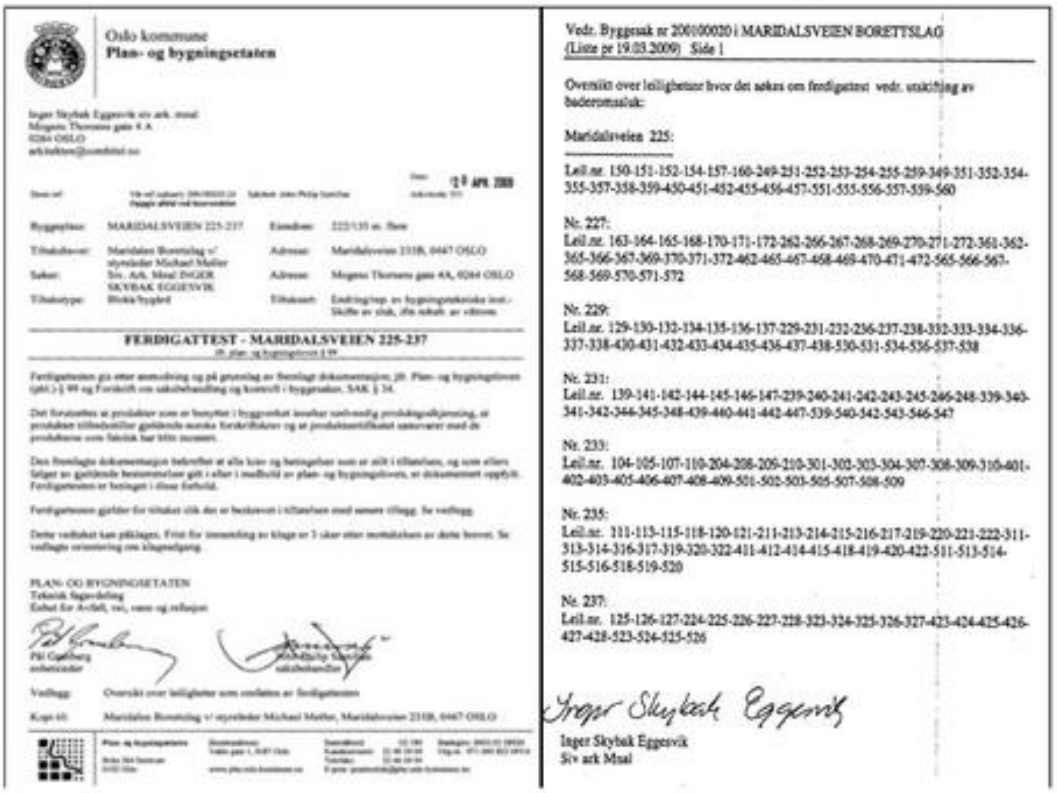
FOR DEG SOM HAR EN LEILIGHET MED REHABILITERT BAD

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

For de fleste leiligheter foreligger det en stor felles byggesak (PBE SAK 200100020),

men etter 2009, er det hovedsakelig mindre byggesaker – oftest en byggesak for hver enkelt leilighet.

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 225-237

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

Oversikt over leiligheter hvor det søkes om ferdigattest vedr. utskiftning av baderomsluk:

Maridalsveien 225:

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

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

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

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

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

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

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

Inger Skybak Eggesvik
Siv ark Mnal

BAD SOM IKKE ER OPPUSSET

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

I praksis betyr det for eksempel at et bad med opprinnelig standard fra byggeåret uten vannlekkasje er lovlig", mens et bad som er blitt pusset opp i 2026 i strid med nåværende baderoms norm er «ulovlig» uansett om det oppstår vannlekkasje eller ikke.

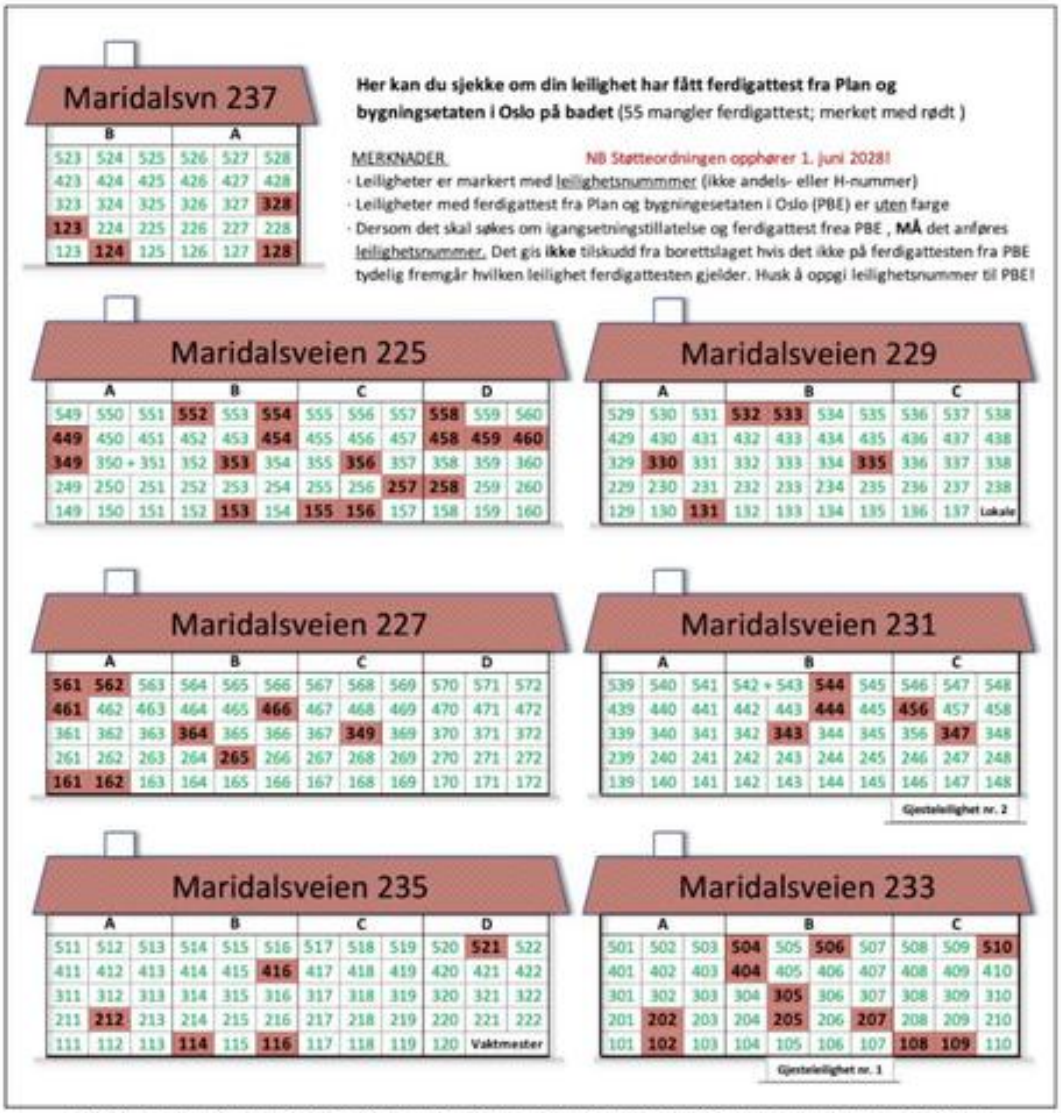
En leilighet (leil.nr. 256) har fått pålegg om rehabiliteringen innen 30. juli 2024.

OVERSIKT OVER BAD SOM HAR FÅTT STØTTE

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

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

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



Leiligheter som ikke har fått ferdigattest fra Plan og bygningsetaten i Oslo, er markert med rød farge.

Kap. C7 DYREHOLD

Dyrehold reguleres av vedtektenes § 4-4. Søknad (skjema) om dyrehold er på s. 113.

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).

VEDTEKTENES § 11 DYREHOLD

Dyrehold er ikke tiltatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

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

EKSTRA RENHOLD

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

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

KATTE- ELLER HUNDEDØR

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

Dørene har trippellags energisparende glass, og en kattedør ødelegger både en energisparende funksjon og selve dørens konstruksjon – noe som påfører borettslaget merkostnader til oppvarming. Kattlem betyr i praksis utekatt, og er ikke lov.

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



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

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

Dersom borettslaget skal praktisere et forbud som ikke er direkte lovstridig, må det være mulighet for å søke om dispensasjon basert på at ulemper veies opp mot fordeler. Dette fremgår av Borettslagsloven § 5-11. En slik mulighet for å søke om dispensasjon praktiserer borettslaget. Styret har etter beste skjønn vurdert fordeler opp mot ulemper basert på *dokumenterbare* forhold.

HVA SIER LOVVERKET OG HVA ER RETTSPRAKSIS

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

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

Søknader i siste styreperiode 2025-2026

Det har vært behandlet 7 søknader (6 hunder og 1 innekatt) som alle ble godkjent.



Katt observert 5. mai 2026. Her leker det uvitende barn, og ofte små barn.
Adv. Dag Stadheim opplyser at kattehold ikke skal være til ulempe, og nærhet til en lekeplass er en slik ulempe – og derfor grunn til å nekte kattehold i henhold til vedtektene og rettspraksis. Montering av luke krever samtykke fra styret, og forutsetter at andelseier signerer en erklæring om å ta ansvar for tilbakestilles av balkongdøren. Godkjenning av både katt og kattelem, er helt åpenbart i strid med ulempene som følge av at en utekatt har fri adgang til lekeplassen – slik det framgår av illustrasjonen. Stadheims vurdering er basert på bildene fra 5. mai.

Kap. C8 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 fra OBOS. 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. C6 på s. 79-83).

Kap. C9 INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE

Markedsføring

Det selges hvert år typisk mellom 45 og 55 leiligheter. Et stort antall salg vil uvilkårlig påvirke alle som bor i borettslaget – og ikke bare de som selger. 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 reklame 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 leilighetene.

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.

klameplakater på dørene – heller ikke i forbindelse med visning. Tape- eller limerester 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 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 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.

NB I forbindelse med budrunder – og med kort svarfrister – er forhåndsavklaring av feks. dispensasjon for dyrehold, godkjenning av ikke-omsøkte ombygginger og godkjenning av hyttepumper, tildeling av p-plass ol. ikke mulig. Selger og eiendomsmegler må forberede seg i god tid. Styret kaller ikke inn til ekstraordinære møter fordi selger/eiendomsmegler ikke prioritere et godt planlagt salg! Det forutsettes at eiendomsmegler faktisk leser årsberetningen og ikke stiller spørsmål som allerede står besvart!



Vår: Maridalsveien 227 – 03. mai 2026

Kap. C10 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 - må godkjennes av styret

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. Etter en utleieperiode på tre år, må andelseier bo i leiligheten minst ett før ny søknad om fremleie kan godkjennes. Dette fremgår av vedtektene.

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. 1 735 og kr. 2 450 med energimerke.

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 (appendiks F side 125):

> *«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. Alle løse papirlapper og lignende provisoriske navnelapper tas fortløpende ned og registreres for kontroll mot andelseierlisten og utleielisten hos OBOS – samt parkeringslisten. Standard utformede skilter fås gratis hos vaktmester.

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

Når en leilighet blir utleid (gjelder ikke ved korttidsleie av leiligheten med inntil 30 dager), mister man 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.

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 år-sak til at det avdekkes ulovlig utleie.



Maridalsveien 225 – 26. april 2025

Kap. C11 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. Utskifting bør gjøres ca. hvert 10. år – det vil si neste bytte blir i 2031.

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 i husstanden 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.



Vår: Maridalsveien 229 til venstre og 225 i bakgrunnen – 5. mai 2026

Hensetning av ting i fellesarealene

Av hensyn til brannfarer og fri adgang til rømningsveier er det ikke lov å hensette ting og avfall i fellesarealene (loft, kjeller og trappeoppganger). Dette fremkommer også av husordensreglene (§ 4, se side 113).

For å ivareta brannsikkerheten kastes hensatte ting uten varsel, og alle fellesarealer på loft og i kjeller ryddes hver vår.

Ladding 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!



Vår: Maridalsveien 237 – 5. mai 2026

Kap. C12 FORSIKRING

Borettslaget er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenummer 1363664. Forsikringen omfatter bygningene og fellesarealene, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Skadedyrsforsikringen er tegnet i Norsk Hussopp Forsikring. I tillegg har borettslaget 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.

Ved skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og forsøke å kartlegge årsaken til skaden. Skaden skal meldes så snart den oppdages. Dersom flere leiligheter er berørt, skal det noteres hvordan berørte andelseiere kan kontaktes, og dette skal opplyses når skaden meldes direkte til styret eller vaktmester.

Selv om borettslagets forsikring benyttes, kan andelseier bli belastet hele eller deler av egenandelen dersom skadeforholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Dette ansvaret følger 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.

Forsikringsselskapet kan også fremme regresskrav mot andelseier i tilfeller, hvor det foreligger særlig grov uaktsomhet. Dette kan for eksempel være mangelfull utbedring av påviste våtromsskader eller uautorisert arbeid på bad, der forsikringsselskapet har stått for utbedring i tilstøtende leiligheter (tredjepart).

Når skade oppstår, forventes det at andelseier følger de råd og den veiledning som gis av forsikringsselskapet eller borettslaget.

Som følge av dette har borettslaget 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 av forsikringsselskapet, men innebærer forhøyet forsikringspremie på grunn av dårlig skadehistorikk.

Den enkelte andelseier plikter selv å tegne hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Se vedtektene § 5-4 (side 127).



Vår: Maridalsveien 225 – 5. mai 2026

Kap. C13 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.



Vår: Flott blomstring foran Maridalsveien 227 – 5. mai 2026

Kap. C14 HJEMMESIDE – SOSIALE MEDIER M.M.

Borettslagets hjemmeside – maridalsveien.no

På borettslagets hjemmeside finnes du all praktisk oppdatert informasjon om borettslaget, men også linker til brukertilbud i borettslaget – blant annet booking- og betalingstjenester:

- Booking av velferdslokale
- Booking av gjesteleiligheter
- Påfyll av vaskerikort



Dersom du mangler siste innkalling til generalforsamlingen, husordensregler, vedtekter – eller trenger fotografier av borettslaget gjennom de siste 25 årene, er disse tilgjengelige i dokument- eller fotoarkivet[34].

Borettslagets Facebook-side

På borettslagets hjemmeside finnes all praktisk informasjon om borettslaget, men i tillegg har borettslaget også en Facebook-side[35]. Her kan andelseiere legge inn innlegg. 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. Vibbo.no er en «flere funksjons-portal», som gradvis er 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».

OBOS legger SORT press[36] på andelseierne for tvinge dem til å bruke deres produkt og ikke borettslagets egen web-side. 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

---

[34] maridalsveien.no
[35] https://www.facebook.com/MaridalsveienBRL.
[36] Flere tjenester – omfattet av forretningsføreravtalen mellom borettslaget og OBOS – gjøres kun tilgjengelig via Vibbo. En del tjenester som også er omfatter av avtalen, gjøres dyrere når de ikke levers via Vibbo. Det er uklart om dette er et Avtalebrudd eller konkurranseforvridning som burde avklares med advokat. Dette vil følges opp av styret høsten 2026.

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 vårt 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. C15 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 124).

Kap. C16 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 vakt-mesterkontoret. Kontoret ligger på baksiden av Maridalsveien 237 (trappenedgangen).

Valgkomiteen
Valgkomiteen kan kontaktes på e-post: valg@maridalsveien.no.

Kap. C17 Forslag til ordinær generalforsamling – kort veiledning

Frist

Andelseiernes frist for å fremme forslag til ordinær generalforsamling er innen utgangen av februar måned. Fristen er endelig. Forslag som fremmes etter 1. mars, legges fram på *neste* ordinære generalforsamling.

Veiledning

- Forslag skal inneholde andelseiers navn og adresse.
- Forslag bør begrunnes kort (typisk inntil 1 siden). Det kan være nyttig å vurdere om fordeler eller ulemper med forslaget skal inngå i forslaget.
- Det må utformes en kort entydig tekst det er mulig å stemme over.

Hvor sendes forslaget?

Forslag sendes til styret@maridalsveien.no.



VÅR: Flott blomstring ved innkjøring til borettslaget fra Badebakken – 5. mai 2026



VÅR; Vaktmestergarasjen bak Maridalsveien 227 – 5. mai 2026



HØST: Vaktmestergarasjen bak Maridalsveien 227 – 13. oktober 2025



HØST: Parken bak Maridalsveien 235 – 13. oktober 2025



VÅR: Parken bak Maridalsveien 235 – 5. mai 2026



VÅR: Smijerns trappen mellom Maridalsveien 233 og 235 – 5. mai 2026



HØST: Smijerns trappen mellom Maridalsveien 233 og 235 – 13. oktober 2025



HØST: Parken mellom Maridalsveien 229, 231, 233 og 235 – 13. oktober 2025



HØST: Belyste gangveier mellom og Maridalsveien 231, 235, og 237 – 13. oktober 2025



VÅR: Maridalsveien 237 til høyre og parken med flaggstangen i bakgrunnen – 5. mai 2026

Kap. C18 SØKNADSSKJEMAER[37]

- Skjema for søknad om støtte til baderomsrehabilitering ..... side 105
- Skjema for søknad om å flytte kjøkken ut i stuen ..... side 107

Skjema for søknad om parkeringsplass ..... side 111

- Skjema for søknad om dyrehold ..... side 113

[37] Søknadskjemaene ligger også på borettslagets hjemmeside: maridalsveien.no



VÅR: Maridalsveien 237 og 235 – 5. mai 2026



VÅR: Gressplenen bak Maridalsveien 227 – 5. mai 2026

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? Ja ☐

(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? Ja ☐ Nei ☐

(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 _____

SØK 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 eller side 83)

Leiligheten er opprinnelig en: Ettroms ☐

PREMISSER: Toroms[38] ☐ (sjekk med fotnoten under!)

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 rørleggerarbeider. Dvs. kopi av faktura, samsvarserklæring, egenerklæring og sluttkontroll.

---

[38] Maridalsveien 225: leil.nr. 150, 144, 156, 159, 250, 244, 256, 259, 344, 356, 359, 450, 444, 456, 459, 550, 544, 556, 559.
Maridalsveien 227: leil.nr. 162, 165, 168, 171, 262, 265, 268, 271, 362, 365, 368, 371, 462, 465, 468, 471, 562, 565, 568, 571.
Maridalsveien 229: leil.nr. 130, 132, 133, 135, 137, 230, 232, 233, 235, 237, 330, 332, 333, 335, 337, 430, 432, 433, 435, 437, 130, 532, 533, 535, 537.
Maridalsveien 231: leil.nr. 140, 142, 143, 144, 145, 147, 240, 242, 243, 244, 245, 247, 340, 342, 343, 344, 345, 347, 440, 442, 443, 444, 445, 447, 540, 543, 544, 545, 547.
Maridalsveien 233: leil.nr. 102, 104, 105, 109, 107, 109, 202, 204, 205, 209, 207, 209, 302, 304, 305, 309, 307, 309, 402, 404, 405, 409, 407, 409 , 502, 504, 505, 509, 507, 509 .
Maridalsveien 235: leil.nr. 112, 115, 118, 212, 215, 218, 221, 312, 315, 318, 321, 412, 415, 418, 421, 512, 515, 518, 521.
Maridalsveien 237: leil.nr. 124, 127, 224, 227, 324, 327, 424, 427, 524, 527.

Trin I Søknad om igangsettingstillatelse til å flytte kjøkken

Når skal prosjektet igangsettes _____ Forventet ferdigstillesdato _____

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 vekk, må det fremgå tydelig av tegningen!

d) Antall vedlegg (foto og liknende) _____

e) Planlegges det andre større arbeider slik som rehabilitering av bad?

Beskriv: *(Supplér 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.

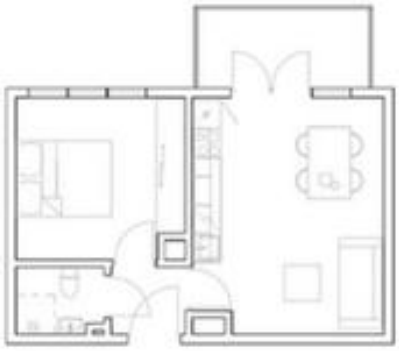
Dato _____ _____
(Signatur fra andelseier)

Forslag og ideer

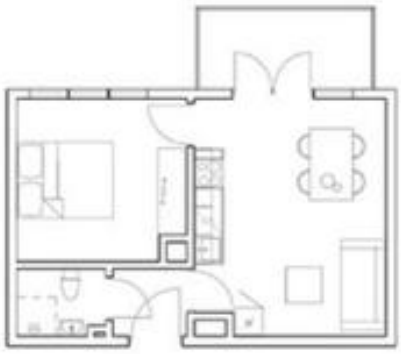
Det er relativt kurant å bygge om toroms leiligheter til treroms med kjøkken i stuen fordi rør kan føres rett inn til badet. Det samme gjelder ettroms med adresse i Maridalsveien 229 B; 231 B og 233 B fordi nytt kjøkken kan bygges mot veg til bad (østvendte leil.) eller opprinnelig kjøkken (vestvendte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



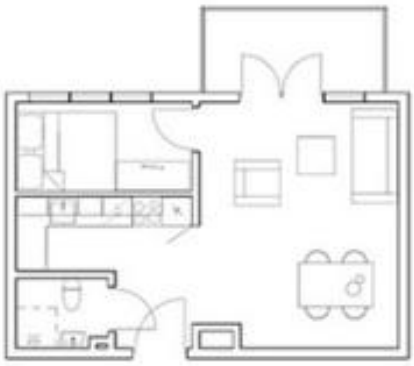
Alternativ 01



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.



Trixy

Dato _____ Leilighets nr. _____ *(se evt. på husleiegiroen)*

Andelseiers navn _____

Adresse _____

e-post _____

Mobil _____

Søknaden gjelder hund ☐

Rase/ farge: _____ Størrelse _____ Alder: _____

Er hunden av en rase som er allergivennlig? ☐

Er hunden av en rase som må klippe (ikke feller hår)? ☐

Søknaden gjelder kat ☐

Er de en utekatt (katt som noen ganger går fritt ute)? ☐ NB Kattedør i balkongdøren er ikke tillatt !

Er det en innekatt (innekatt; katt som aldri går ute fritt) ☐



Andre opplysninger

Når er husdyret anskaffet? _____

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 *Kattedør? Nei!*

- 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 ☐
- Jeg er kjent med at det ikke må monteres kattedør i balkongdøren Ja ☐
- Jeg er kjent med at jeg må søke på nytt når jeg skaffer meg en ny hund eller katt Ja ☐

**Vedtekter § 4-4 Dyrehold er ikke tillatt 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.*

Hvilke grunner har du for å søke (evt. dokumentasjon på behov kan vedlegges)?



Fordeler versus ulemper: *Hunder, katter og andre husdyr er til stor gleder for eieren, men noen ganger kan de også være til ulempe for naboene. Det kan være på grunn av allergi, angst eller rett og slett fordi de tar seg inn i andres leiligheter (for eksempel til de som bor i første etasje)*

Når du vurdere å anskaffe deg en hund eller katt: *Tenkt også på dine naboer. Prat gjerne med dem på forhånd.*
Når søknaden vurderes, trenger styret å vite: *Hvor stor er hunden din, hva slags rase er det og er den allergivennlig? Skriv dette i søknaden! Dersom det er ulemper, vil dokumenterte fordeler veies opp mot tilsvarende dokumenterte ulemper.*
Generelt vil dette gjelder: *Det er uakseptabelt at en andelseier må flytte på grunn av ulemper som skyldes at en hund «flytter inn». Tilsvarende gjelder også for katter som går fritt i borettslaget og som tar seg inn i andres bolig eller bruker barnas lekeplass/sandkasse som katte-do. Dette er noen av grunnene til at kattedør ikke er tillat!.*

APPENDIKS D KRONOLOGISK OVERSIKT OVER STØRRE VEDLIKEHOLD, REHABILITERING 1974-2026 OG UTVIKLINGS-PROSJEKTER FOR 2027-2037

2027-2037 Prosjekter som må prosjekteres - og her nevnes noen uten at listen er uttømmende eller rangert i prioritert rekkefølge:
Nye vertikale avløpsfallrør, nye kalt- og varmtvannsrør i kjellerne, nye vannrør for kalt og varmt tappevannsrør til ettroms leilighetene, nye kjeller- og takvinduer, rens/rehabilitering av takstein, bytte av asfalt på alle kjøre- og gangveier, bytte av kreosot behandlede lyktepæler, ubrukte ledninger mellom bygningene (telefon og coalxial) fjernes. Nye lamper i trappeoppgangene og nye maskiner til vaskeriene. Bytte av 8 varmevekslere i fyrhuset. Kanalrens av ventilasjonsrør. Bytte av radiatorer (ikke i stuer) og alle rør fra fyrhuset fram til radiatorene. Monitorer setningsskader på Maridalsveien 237 og utbedre dersom setningene fortsatt utvikler seg – samt følge med på de øvrige bygninger (pga. Tåsen-Ulven tunnelen).

2026 Nye Nordan aluminiums inngangsdører og Siedle calling anlegg. Bergvarmeanlegget utvidet med tørrkjøler bak Maridalsveien 235 (Enøk fase II), nytt smijerns gjerde ut mot Badebakken (Gjerder etappe III – etappe IV langs gangveien mot Moldegata utsatt til 2027 og siste etappe V rundt parkeringsplassen ved Maridalsveien utsatt til 2028), nytt gulvbelegg i velferslokalet, 7 sykkelramper ned til kjellerne med sykkelrom, (én i hver blokk). Ny Internett infrastruktur med optiske fiber inn i hver leilighet. Kjelleren i Maridalsveien 225A, kjellerboder i Maridalsveien 229 og oppgang i Maridalsveien 227B malt. Nytt større beplantet felt mellom brannveien og den bratte skråningen bak Maridalsveien 235. Ny bergvarmebrønn boret som erstatning for en Statnett har ødelagt da Tåsen-Ulven tunnel ble bygget under borettslaget. Prosjektering av grunnmur rundt lekeplassen.

2025 Trimming av trær og hekker. Nye benker til uteområdene. Nye sirkulasjonsrør i fyrhuset.

2024 Ny gjesteleilighet i Maridalsveien 231C er ferdig. Nye nummerskilter på blokkene. Høsten 2024; Nytt sykkelrom i Maridalsveien 237.

2023 Fliselegging av alle trappeoppganger er ferdig. Nye utebenker og border er utplassert. Nytt smijerns gjerde med port ved Maridalsveien 235 (gavlsiden) og Badebakken (Gjerder etappe II –etappe III-V utsatt til 2026-2028). Utbedret lekkasje på hovedinntaket for vann til Maridals-veien 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, oppslagstavler, parkeringsplasser, innfartsveier 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 elbil bak Maridalsveien 229. Ny flaggstang. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset for varmtvann til oppvarming, to nye 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 (Enøk fase I – fase II utsatt til 2026). 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 (Gjerde etappe I). Nytt blomsterbed er bygget med lav steinmur mot gavlsiden av ny vaktmestergarasje. Blomsterbed beplantet 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 montert 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 el-biloppladningsplasser 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 stedgrønne 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. Ferdigstillelse 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 grågulvmaling. Nye miljøvennlige lysstoffarmaturer er montert i kjellerne i 231, 233, 235 og 237. Prosjektering med utvidelse av vaktmestergarasjen påbegynt i forbindelse med å få i gangsettingstillatelse 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 tid-ligere 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 utbygget med ytterligere 4 nye referanseleiligheter, slik at det nå er i alt 12.

2005 Nytt velferdslokale etablert i 227C med lydisolering i tak, trappeoppganger rehabilitert, (inkl. nye taklamper, oppslagstavler og større postkasser), utskiftet branndører til kjeller og loft. Etablert ett nytt vaskeri i hver blokk med Miele vask- og tørkemaskiner, samt et Internett-basert reservasjons- og kredittbetalingssystem. Gårdsplassen rundt traktorgarasjen rehabilitert med ny asfalt. Rehabilitering av grøntområdene mellom blokkene (Parkanleggs fase II),

2004 Rehabilitert blokkenes drensrør, skiftet innvendige kloakkrør, asfalt rehabilitert / kantsteinsarbeider, nye parkeringsplasser foran 225 A. Nedriving av garasjeanlegget ved Mor Go´ hjerta barnehage (asbest sanering). Alle kjellervinduer malt utvendig og nytt gitter montert. Rehabilitering av grøntområdene rundt blokkene (Parkanleggs fase I).

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 timerstyring 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 på-montert DVS oljekjeler fra 1974 av typen MS7Z. Kontroll og måling av ventilasjonsanlegget.

1999 Ny infrastruktur med Coaxial kabler utbygget inn i hver leilighet av Get for Kabel-TV distribusjon.

1997 Nye aluminiumsvinduer av typen NorDan En-vridersvindu med U-verdi 1,6 W/m2 K. Brannslukningsapparater ble kontrollert av firmaet 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 eiketre utgangsdører og nytt Trio-Ving-låsesystem. Alle ventilasjonskanaler feiet og renset.

1989 Rehabilitert elektrisk anlegg med nye stigeledninger og innvendige ledninger/ kontakter i alle leiligheter.

1974 Installering av 2 stk. DSV-oljekjeler i fyrhuset på hver 1500 kW, påmontert Monarch-Weishaupt totrinns oljebrenner av typen MS7VZ.



Fasadetegning fra prosjekteringen av nye balkonger i Maridalsveien borettslag (2013-2015) – det største trivselstiltak i borettslaget siden bygningene ble ferdigstilt i 1940 for 83 år siden. Andre viktige velferdstiltak: Velferdslokale (2005) og to gjesteleiligheter (2019, 2024)

Prosjektet med 85 energibrønner (2019) var det mest betydningsfulle miljøprosjekt – men også det mest betydningsfulle energibesparende tiltak i borettslagets historie!

Det er mye å være stolte av i borettslaget!



Høst: Parken bak Maridalsveien 235 – 13. oktober 2025



Høst: Parken bak Maridalsveien 235 – 13. oktober 2025

APPENDIKS E 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 andels-eiere.

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 vakt-mester. 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 alarmk-lokker. 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 på-fyll 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 andels-eierne om at det fortsatt mangler kandidater styre-verv – 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 F 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 an-del i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før

(6) En andelseier skal ved forespørsel få ut-levert 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 andels-eier 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 andels-eierne i borettslaget og dernest de øvrige an-delseierne 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 forhold-ene.

(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 til-feller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ekte-fellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

(7) Styret kan utarbeide regler for hvordan andelseiere skal behandle klager på personer som andelseiere har overlatt bruken av leiligheten til. Styret kan også stille som vilkår for erverv av andel at den som overtar andelen gir skriftlig erklæring om at erverver godtar disse reglene for behandling av bruksoverlatelse

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Dyrehold

Dyrehold er ikke tiltatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Samtykke kan bare gis dersom andelseieren kan dokumentere gode grunner til dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget. Styrets avgjørelse skal baseres på retningslinjer vedtatt av styret og det skal inngås en kontrakt om dyreholdet. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inn-taks-sikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vann-klosett, varmtvannsradiator og vasker, apparat-er, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlings-plater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for opp-staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andels-eier skal også rense eventuelle sluk på veran-da, 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 bo-ligen 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 utbedrings-arbeider 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 gjennom-føres 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 andels-eiers 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, fremleie-takere 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 bruks-enhet 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 an-delseieren.

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 boretts-laget 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 general-forsamlingen. 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 forretnings-fører 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 BORETTS-LOVENE

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 G BORETTSLAGET OPP GJENNOM ÅRENE – FOTOKAVALKADE FRA 2000-2026



Eiendomssalg Med bistand fra adv. Wiggo Tanding var Maridalsveien garasjelag initiativtakere til å selge vår tomt mot nord-vest til Selmer Bolig AS i 1997 (PBE: 19970757), slik at høyblokken kunnes bygges øverst i Badebakken 2000-2003 (Badebakken sameien) ... et dårlig valg som ga borettslaget ubetydelige inntekter og lite samarbeidsvillige naboer!



Tørkestativene ved Maridalsveien 231 demontert - klart for bygging av ny terrasse



Vaktmester Jørgensen inspiserer arbeidene med å bygge ny terrasse mellom Maridalsveien 231 og 235



De store tørkebåsene i borettslaget nedlegges for å gjøre plass til flere ny store terrasser







Flott ny terrasse mellom Maridalsveien 231 og 235



Borettslagets egen telefonkiosk!



Flott ny terrasse mellom Maridalsveien 231 og 237



Maridalsveien garasjelag

Garasjelaget fusjonerte med Maridalsveien borettslag omtrent samtidig med at Oslo kommune planlag utvidelse av Mor Go hjerta barnehage. Salg av tomt til Selmer Bolig As i 1997 skulle finansiere bygging av nye garasjer foran Maridalsveien 225 A-B ... men pga. ubetydelig salgsinntekter så generalforsamlingen noen år senere nei. Det ble stedet foreslått at lagets medlemmer selv betale kostnadene - noe de ikke ville. Selv om Plan og Bygningsetaten hadde godkjent bygging et stort garasjeanlegg, ble det kun bygget en parkeringsplass og store låneopptak ble unngått.



Kristoffer Aamots gate bru under oppføring





2003









Nyoppførte Gadebakken Sameie 2-34 ses i bakgrunnen





Grøntområder og bed var beskjedne og brenset til en liten gressplen og røde, (men veldig flotte) klase-roser foran blokkene



Tidligere Maridalsveien garasjelag (der Mor Go hjerta barnehages nye avdelinger planlegges oppført)



Nærbutikken nedlegges



Nye gangveier Helt ny gangvei etablert fra innkjøringen i Badebakken forbi Maridalsveien 231 og 237 til 235



Ny drening, kloakk og park Nytt parkanlegg bygges etter ny drenering er lagt rundt alle blokker. Det ble også lagt nye kloakk ledninger i alle blokker



Fyrhuset Gangvei utformet slik at biler hindres fra å kjøre ut i Badebakken over et skjørt fyrhustak, slik "Sykkel-grøntaksjonen" ellers hadde foreslått som eneste adkomst til Maridalsvn. 235














Da Oslo kommunen skulle utvide Mor Go´hjerta barnehage, måtte Maridasiveien garasjelags garsjaer rives. Som kompensasjon fikk borettslaget parkeringsplassen foran Maridalsveien 225 (makebytte). Borettslaget bygget ny parkeringsplass 2004.







Flott ny asfalt!









Endelig får borettslaget sitt eget velferdslokale
Nærbutikken bygges om til velferdslokale (vedtatt på generalforsamlingen 2004)









Nye top moderne vaskerier *13 gamle vaskerier ble ombygget til 7 nye moderne vaskerier (en i hver blokk) utstyrt med de beste Miele maskin på marked ,med mulighet for digital booking - noe som var uvanlig på den tiden*



Nymalte trapper *Alle trappe ble malt. Brendmoe & Kirkestuen AS hadde to malere gående i ett år (far og sønn) ... et omfattende oppgraderingsprosjekt inkl. nye postkasser, lamper og oppslagstavler*







Nye postkasser



Nye brannderer



Styret vurderte ulike alternativer



Fuktsikring Bjerketrealle plantet for å verne Maridalsveien 229 mot vanninntreging



Idyllisk adkomst fra Moldegata







Ny lekeplass Lekeplassen oppgraderes med gjerde, ny vippe, to biler og en stor båt

















Grønn strategi Borettslagets parkanlegg ble utvidet med en mengde bærbusker og fruktтrær. Bak alle blokker ble det plantet nips, stikkelsbær solbær og canadiske blåbær - en kombinasjon som sikre mage og gode bær til glede for alle











"Pop-rommet" i Maridalsveien 225. Her oppholdte borettslagets ungdommer seg på 50-tallet i et av bomberommene i kjelleren (nå ombygget til dekkhotell).







Den gamle "stein-trappen" bak Maridalsveien 233 og 235 opp til Voldsløkka park



Borettslagets praktige "Juletre" har endelig fått en majestetisk høyde og form



Gangveien fra Badebakken over Fyrhustaket til Maridalsveien 235




2008








Tidlig vår i borettslaget















Snømann
Snømann foran Maridalsveien 235













Nye tujahekker
Nyplantet tujahekk plantet foran gjesteparkeringen og langs parkeringsplassene ved Maridalsveien 229 og 231










1. juledag








2010











Maridalsveien 237 Utbedringer etter store setningsskader. Det er antatt at settningene kom kort etter blokken stod ferdigbyget i 1938. Målinger fra 1950-årene er stort like nye måler fra 2005, men spenninger i fasaden har ført til sprekker. Det fryktes at nye setninger kan komme etter Statnett har bygget en tunnel under borettslaget 2024-25.





Maridalsveien 237 ytterligere "hårdt prøvd"
En stor vannskade i Maridalsveien førte til flekker på baksiden av Maridalsveien 237 og var synlig i ett år! Adskillige leiligheter hadde vannivåer på 20-25 cm.







Borettslagets sjefsgartner Karlsen leder arbeidet sammen med gartner Lie og vaktmester Smith







Alderssvekkede grantrær
To store grantrær foran Maridalsveien 227 måtte dessverre felles pga. råte. Som erstatning ble det plantet to store rødbøk trær





Snømann
Denne vinteren var det mye snø, og kreative barn laget en morsom snømann bak Maridalsveien 235









Nye sykkelrom *Da borettslaget fikk nye vaskerier i 2005 , ble antaller vaskerier redusert fra to i hver blokk til ett vaskeri. Dette gjorde det mulig å bruke de nedlagte vaskerier til andre formål.*



Dekkhotell *Mange andelseiere opplever at egen kjellerbod blir for liten, og da er det fint med et dekkhotell.*







Ny oljetank bak Maridalsveien 235
Den gamle oljetank lekkede olje, og det ble nødvendig å bytte den med en ny 50 000 liters oljetank fra Ivar Lærum AS





Maridalsveien 229:
Sentralt plassert oppslagstavle



Nytt rhododendron-felt bak Maridalsveien 233





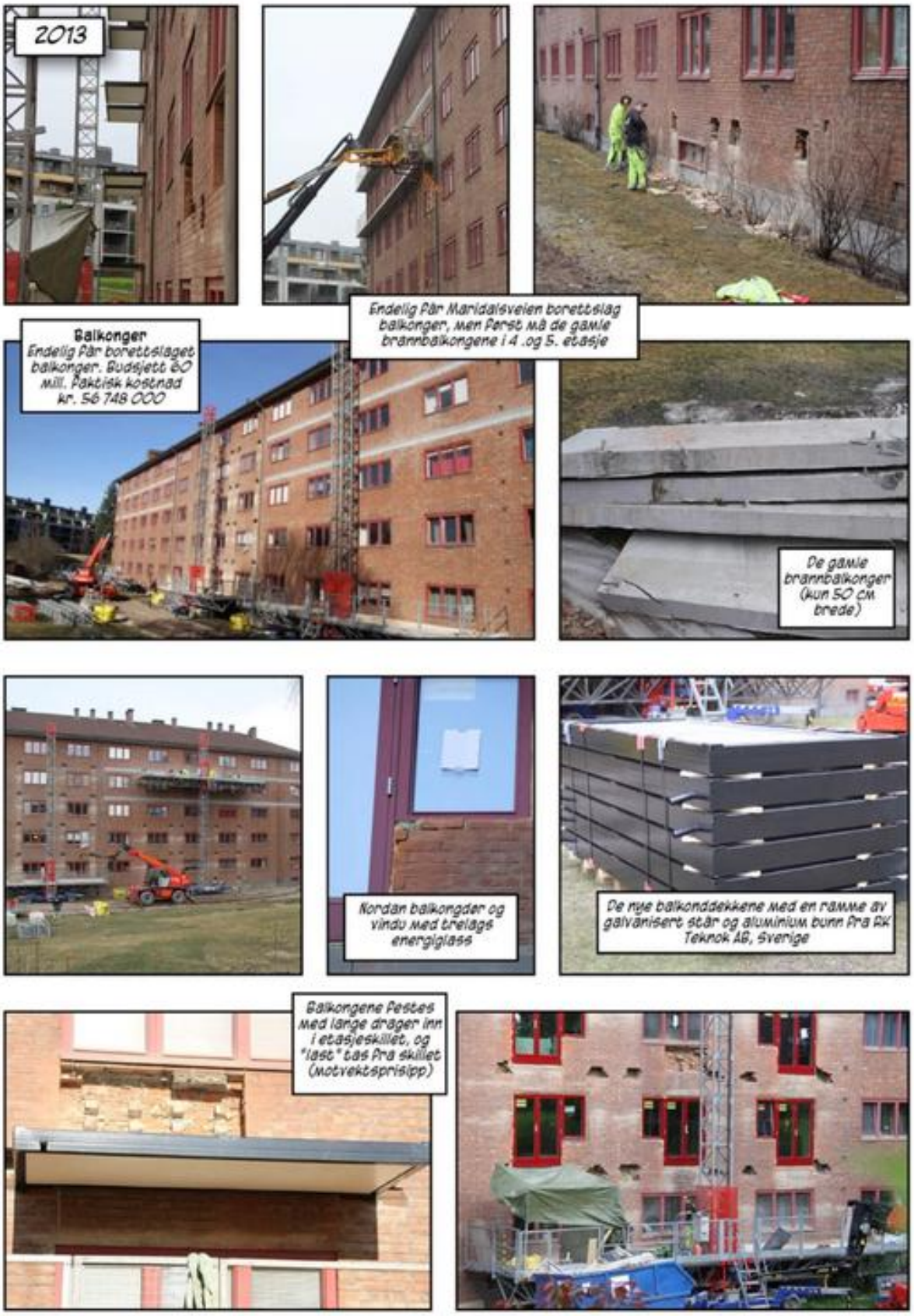











2013
Endelig får Maridalsveien borettslag balkonger, men først må de gamle brannbalkongene i 4 .og 5. etasje
Balkonger
Endelig får borettslaget balkonger. Budsjett 60 mill. Faktisk kostnad kr. 56 748 000
De gamle brannbalkonger (kun 50 cm brede)
Nordan balkongder og vindu med trelags energiglass
De nye balkonddekkene med en ramme av galvanisert stål og aluminium bunn fra RK Teknok AB, Sverige
Balkongene festes med lange drager inn i etasjeskillet, og "last" tas fra skillet (motvektsprinsipp)


2014
Festeplate Festeplate skrues fast i enden av dragene. Selve dragene limes i hull er som bores inn i etasjeskillet (70-80 cm)
Brannprosjektering Styret utviklet en egen brannsikringsstrategi, som inkluderer brannvei, derpumper i alle dører til hver leilighet, branndetektorer og brannveier med oppstillingsplasser strategisk plassert. En slik plan var nøklen for at Plan og bygningsetaten skulle godkjenne balkongprosjektet - noen som med boen omkamper lykkedes!
Balkongrammen Balkongen (svart) festes med to bolter i hver side på festeplate/drager
Ferdige balkonger Endelig er balkongene ferdig på Maridalsveien 235 og 233 - de to første blokkene som fikk balkong





Ny trapp *Den gamle steintrappen ble byttet ut med ny smijerns trapp bak Maridalsveien 233 og 235 . Trappen ble bygget etter mål av RK Teknik AV, Sverige, og etter samme formspråk som balkongene.*



Trinnene er perforerte slik at de ikke skal måkes for snø!











Trappen Perdimontet
Trappen var en del av balkongprosjektet som ble utvidet med trapp og rassikring bak Maridalsveien 233



Her legges det Perdiggress











Minipark Ny minipark etablert på en tomt eiens med ⅓ av borettslaget og ⅔ av Oslo kommunen. Massene kom fra utgravingen etter brannveienen til Maridalsveien 233 og 235



Borettslaget har vedlikeholdsansvaret





Rassikring Pga. kvikkleire i skråningen bak Maridalsveien 233 fikk borettslaget prosjektert en mur etter beregninger fra ingenier Jan Wergeland (statikk)



Betongelementene settes på plass med kran



Betongelementene er produsert i Sverige av OK Teknok AB



Rassikringen tilpasses riktig høyde



2015

Rassikringen er ferdig









Nye lamper .
Farger og stil tilpasset balkongene



Leilighet med praktfull utsikt!







Alle balkonger stod ferdige til 17. mai.
Styret kjøpte flagg til alle!











Nytt tilbygg til vaktmestergarasjen under oppføring (85m 2)





Ny vaktmestergarasje
Kostnad kr 313 121




















Etablering av ny gangvei fra Badebakken


Platting til nytt bordtennisbord bak Maridalsveien 227








Inne i den nye vaktmestergarasjen. Her er det plass til alle benker og border om vinteren - og plass til å arbeide varmt.





Julekaften 2017

















Begvarmeanlegg
Styret utarbeidet et bergvarmeprosjekt som skulle gi borettslaget mellom 65-67% lavere energikostander. Prosjektet var budsjetter til 21 mill, og etter støtte fra MiljøFondet og støtte fra OBOS, ble det tatt opp lån 19 mill. Første driftår ble energikostnadene redusert med 66%. Investeringen er inntjent på ca. 10 år





Varmepumper Styret valgte å prosjektere med 8 trinnlese Thermia varmepumper. Trinlese pumper er litt dyrere, men gir bedre energiutnyttelse (COP) Prem Pr pumper som f.eks. har trin (hastigheter). Merkostnadene ble tjent inn det første driftsåret!



Rør fylles med etanol for å hente ut varme fra berggrunnen


















Denne vinteren kom det my sne
... Mye ekstra jobb for vår
vaktmester












Vårblomstring *Våren er alltid en spesielt fin tid i borettslaget med masser av vakre blomstrende trær. Borettslaget parkanlegg på en neste 30 mål stor tomt, er en helt unik ressurs for et så pass sentralt plassert borettslag.*




Gjesteleilighet *Ny gjesteleilighet under etablering i 233 i det tidligere styrerommet. Det ble brukt kr. 204 917 av borettslagets oppsparte midler (inkl. innregnet lønn til vaktmester)*















17. mai og Corona-epedimi På grunn av corona-epidemien og alle restriksjoner, bestilte styret et korps til å spille 17. mai





Dette året var det mange hjemme 17. mai













Her skal det plantes leguster hekk



Oppgradering av parkeringsplass
Parkeringsplassen med nye lamper og ny hekk









Borettslaget stolthet
Det vakre treet i skråningen bak Maridalsveien 235 er alltid en fryd å se på, enten det er vår, sommer eller høst!











En trist start på året
Badebakken samler feller et stort antall grantrær i Badebakken - trær som borettslaget plantet som vern mot det tidligere Spigerverket på 1950-tallet









Noen andelseiere er ekstra flinke med blomstene













Endelig er våren på vei!

















Sommerfest Styret arrangerer sommerfest for ansatte. En anledning for styret og ansatte å bli ordentlig kjent med hverandre.



Minne fra Andre verdenskrig "Snublestein foran Maridalsveien 227C til minne om Jozef Pap og hans kone Margarethe. Han var en rumensk-jødiske forfatter som døde i tysk fangenskap



Masser av lekre hjemmelagde thailandske retter









Stor etterspersel etter gjesteleiligheter Ettespersien etter gjesteleiligheten i Maridalsveien 233 B ble hurtig stor. Det ble derfor nødvendig å bygge enda en ny i Maridalsveien 231 C. Kort etter viste det seg at det heller ikke var nok med to gjesteleiligheter. Hensynet til blant annet andelseieres utekatter på vandring inn i leiligheter, førte til at det ikke ble enighet i styret om flere gjesteleiligheter!











Borettslagets store stolthet: Gjesteleiligheten i Maridalsveien 231C.
Det ble brukt kr. 352 943 av borettslagets oppsparte midler til byggingen av leiligheten (inkl. innregnet lønn til vaktmester)





Stemningsfull høst med flotte farger

















Julebord 2023 Den nye gjesteleiligheten i Maridalsveien 231 C ble innviet med Julebord for ansatte og styret



























Vaktmester planter vårblomster til glede for alle!





Nytt blomsterfelt Skråning mot Moldegata beplantet med busker. Om noen år blir dette et sammenhengende vedlikeholdsfritt vakkert blomsterfelt

Energisikring Styret valgte å beholde en Stokke kjele og en moderen Monarch brenner som back up til energibrenner og elkjele. Denne brenneren kan bruke mange typer oljer, etanol og pellets









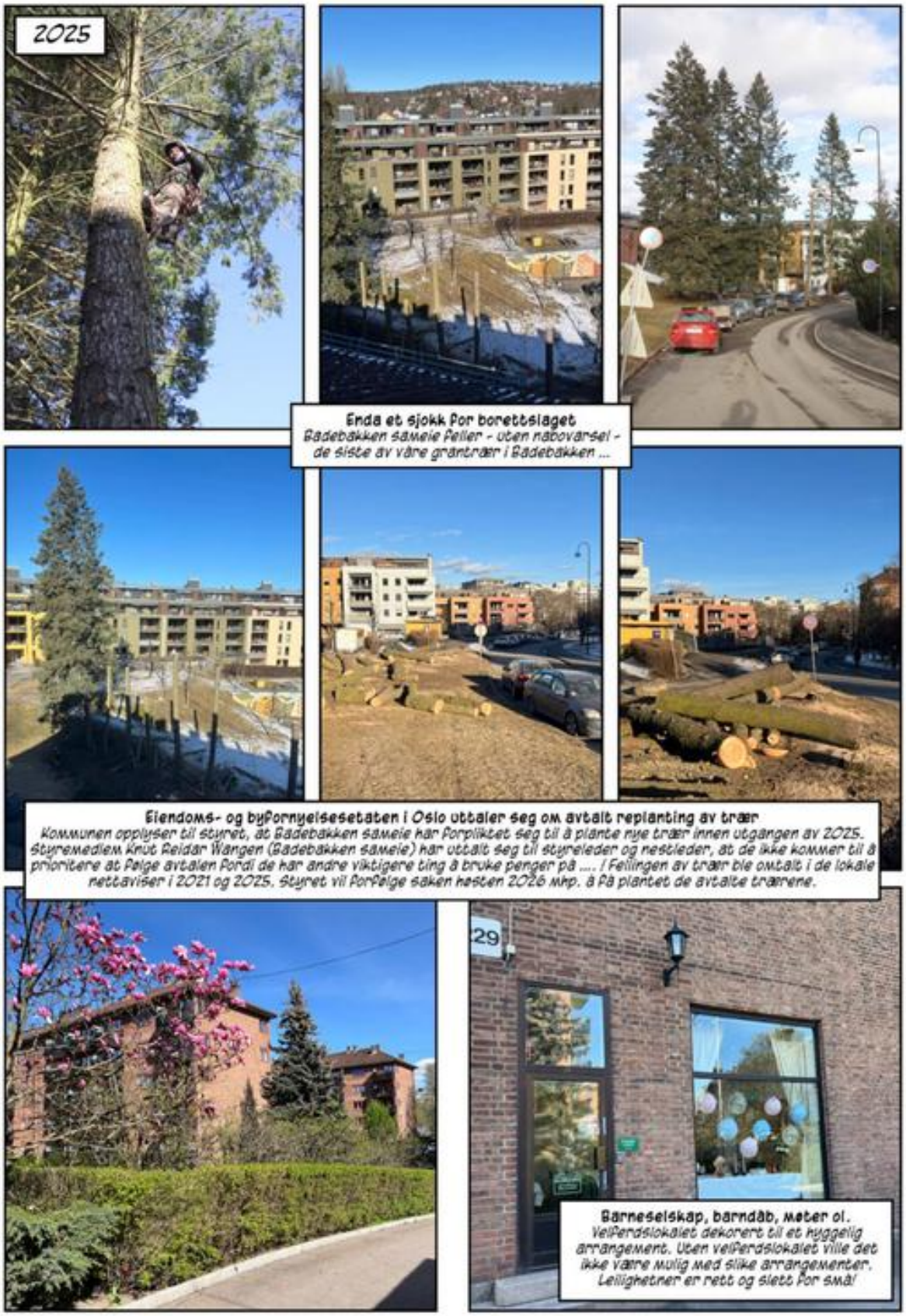


Stemningsfull høst med flotte farger i borettslagets store parkområder








2025
Enda et sjokk for borettslaget
Badebakken sameie feller - uten nabovarsel - de siste av våre grantrær i Badebakken ...
Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo uttaler seg om avtalt replanting av trær
Kommunen opplyser til styret, at Badebakken sameie har forpliktet seg til å plante nye trær innen utgangen av 2025. Styremedlem Knut Reidar Wangen (Badebakken sameie) har uttalt seg til styreleder og nestleder, at de ikke kommer til å prioritere at følge avtalen fordi de har andre viktigere ting å bruke penger på .... / Fellingen av trær ble omtalt i de lokale nettaviser i 2021 og 2025. Styret vil forfølge saken høsten 2026 mhp. å få plantet de avtalte trærene.
29
Barneselskap, barndåp, møter o.l.
Velferdslokalet dekorert til et hyggelig arrangement. Uten velferdslokalet ville det ikke være mulig med slike arrangementer. Leilighetner er rett og slett for små!







Nytt vedlikeholdsfritt blomterfelt *Bak Mandalsveien 233 og overfor rassikringen, ble det plantet busker slik at vaktmester gartner eller vaktmester slipper å luke ukrutt hver sommer, og til glede for andelseiene.*














Nytt blomsterfelt I skråningen bak Maridalsveien 235 På sikt vil bedet voske til et sammenhengede vedlikeholdsfritt blomstrende buskerbed. Dette området var tidligere en farlig skråning hvor det var vanskelig å klippe gress. Plantet som styrets dugnad.











Idyllisk vårstemning!












Borettslagets lamper skaper en stemningsfull atmosfære






2026
Fargevalg og formspråk - Borettslagets identitet
Balkonger, lamper, nedløpsrør, nummerskilter på bygningene, trappen opp til Voldsløkka mellom Maridalsveien 233 og 235, smijerns gjerder mot Badebakken og rekkverk ned til vaktmesterkontor er holdt i samme svarte stil og formspråk, som en bevist strategi for å gi borettslaget en egen karakterisk stil som passer bygningenes rustikke rødbrente murstein, men også beleggningstein under terrassene og noen av gangveiene - for bare å nevne noen eksempler
Terrassen mellom Maridalsveien 225 og 229
Benker og border som står på de ulike terrassene er av vaktmester John Smith. Alle terrassene har grill som fritt kan benyttes
Pågående prosjekter
Noen prosjekter pågår og er ikke ferdige før trykken av denne bok. Bla. vil det før høsten komme nytt calling-anlegg, nye inngangsdører, terskler og sykkelramper ned til alle sykkelrom.
Mye å se fram til, styret har vært ambisiøse til glede for alle!
Plantekasser Plantekassene kan benyttes av andelseiene etter avtale med vaktmester

APPENDIKS H

VISJONER FOR
MARIDALSVEIEN BORETTSLAG

Borettslaget skal fremstå litt bedre fra år til år,
slik at det er et levende og bra sted å bo for alle!

Vi verdsetter å ha egen hjelpsom vaktmester boende i borettslaget
og andre hyggelige ansatte!

Vi takker alle våre ansatte for det flotte arbeidet dere utfører på vegne av oss alle!



Arkitekt Einar Engelstad
Født 25. oktober 1876 i Kristiania og død 30. januar 1958. Engelstad var arkitekten som tegnet Maridalsveien borettslag på oppdrag for OBOS 1937-1945. Engelstad er kjent for å ha tegnet «Brydevillaen» (Forbrytelsen) 1916, «Det engelske kvarter» 1912, Klemetsrud kirke 1932-33 og Iveland kraftstasjon (1949). Kilde: Norsk arkitekturmuseum



Ta godt vare på beboer-håndboken
– den er et nyttig oppslagsverk,
som oppdateres årlig!

Ved salg bør boken følge leiligheten og ny eier

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: 09.06.2026
Møtetidspunkt: 18.30
Møtested: Sagene samfunnshus

Til stede: 55 andelseiere, 19 representert ved fullmakt, totalt 74 stemmeberettigede (flere andelseiere forlot møtet underveis og før behandling av innkommende forslag. Dette vil begrunne og forklare varierende antall stemmer og vedtakenes gyldighet).

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Johnny Ademaj og Håkon Fiskeseth.

Møtet ble åpnet av Michael T. N. Møller.

---

1. Konstituering

A **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Johnny Ademaj foreslått.
Vedtak: Vedtatt.

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: Vedtatt.

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

Tone Caroline Knee og Elisabeth Bjugn foreslått.
Vedtak: Vedtatt.

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

---

2. Regnskap for 2025

A Revisors uavhengige beretning
Vedtak: Vedtatt.

B Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt.

C Overføring av årets resultat til balansen
Det foreslås at resultat for 2025 på kr. ***3 585 246*** *overføres til egenkapital (minus betalte avdrag på lån mm. kr. 921 020) slik at disponible midler øker fra kr.* ***6 089 412*** *per 31.12.2024 til kr.* ***8 753 638*** *per 31.12 .2025.*
Vedtak: Vedtatt

---

3. **Fastsettelse av honorarer**

A Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 525 000.
Vedtak: Vedtatt.

B Andre godtgjørelser knyttet til Statnetts Tåsen-Ulven tunnel prosjektet;
1. Honorar til adv. Torstein Bukeland; Betales av borettslaget med refusjonskrav mot Statnett
2. Honorar til ingeniørgeolog Per Arne Moen, Tunnel & GeoConsult AS; Betales av borettslaget. Refusjonskrav mot Statnett.
3. Kompensasjon til styret; Betales av borettslaget med refusjonskrav mot Statnett *Det foreslås kr. 120 000. (for medgått tid/oppfølging av prosjektet)*

Vedtak: Vedtatt.

---

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A **Endring av vedtektene; Valgkomitéens sammensetning og mandat**
Forslagstiller: Styret
Saksframstilling:
Se innkalling for saksfremstilling

Forslag til vedtak:
Forslag til endring av vedtektene tas inn i vedtektene og husordensreglene §14 slettes.
Vedtak: Forslag falt. Overveldende flertall.

B **Endring av vedtektene; § 9-4 Saker som skal behandles på generalforsamlingen – Godtgjørelse til valgkomiteen**
Forslagstiller: Valgkomiteen
Saksframstilling:
Valgkomitéen har en del jobb med å skaffe seg oversikt og finne fram til nye kandidater.

Forslag til vedtak:
Det tas inn en ny setning i § 9-4 Saker som skal behandles på generalforsamlingen:
- o Fastsettelse av godtgjørelse til valgkomiteen

Vedtak: Forslag faller, jf. sak 4A

C **Godtgjørelse til valgkomiteen**
Forslagstiller: Kjell Erik Onsrud har fremmet et forslag på vegne av valgkomitéen; kr. 12 000
Saksframstilling:
Valgkomitéen har en del jobb med å skaffe seg oversikt og finne fram til nye kandidater. Konkret foreslår vi for 2026 at komitéens medlemmer godtgjøres med til sammen 12.000 kr. Det tilsvarer ca. en ukes arbeid.»

Forslag til vedtak:
Det gis en godtgjørelse på kr. 12.000
Vedtak: Vedtatt. Overveldende flertall

D **Valg av revisor**
Forslagstiller: Styret på forespørsel fra Ernst & Young AS og TC Newco IV AS
Saksframstilling:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

E **Kjøp og utbygging av kjellerareal**
Forslagstiller:Åsmund Ramberg og Bjørk Gudmundsdottir Jonassen
Saksframstilling:
Se innkalling for saksfremstilling

Forslag til vedtak:
Saksfremstillingen fra forslagsstiller legges til grunn for votering
Vedtak: Forslag falt. Stemmer mot, 28 stk. Stemmer for, 25 stk.

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Simen Hosar foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Anni Sofie Myrtveit Gundersen foreslått.
C Som styremedlem for 2 år, ble Helena Andersen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som varamedlem for 1 år, ble Stein Andersen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, Thea Namtvedt Tuv foreslått.
Som varamedlem for 1 år, Catalina Dana Tveten foreslått.
Som varamedlem for 1 år, Peter KolbjørnsenTveten foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

E Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Simen Hosar
Varadelegert Magnus Kristiansen
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:
Ingerid Øvreås
Kjell Erik Onsrud
Nampoung Møller
Hjørdis Bondevik
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Simen Hosar	2026-2028
Styremedlem	Cato Fredrik Hambro	2025-2027
Styremedlem	Anni Sofie Myrtveit Gundersen	2026-2028
Styremedlem	Helena Andersen	2026-2028
Styremedlem	Magnus Kristiansen	2025-2027

Møtet ble hevet kl.: 20:17. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Johnny Ademaj

Protokollvitne 1
Navn: Tone Caroline Knee

Protokollvitne 2
Navn: Elisabeth Bjugn

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.*

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Maridalsveien Borettslag

---

Møtedato: 02.10.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Bjølsenhjemmet

Til stede: 29 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 34 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Johnny Ademaj.

Møtet ble åpnet av Michael Terje N Møller.

---

1. Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Johnny Ademaj foreslått.
Vedtak: Valgt

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

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Johnny Ademaj foreslått. Som protokollvitne ble Hilde Kullerud og Hans Arentz foreslått.
Vedtak: Valgt

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

---

2. Forslag

A. Valg av nytt styremedlem

Sven-Ove Beck-Larsen har trukket seg, og det skal velges nytt styremedlem frem til ordinær generalforsamling 2026.

Som styremedlem frem til ordinær generalforsamling i 2026 ble foreslått:
Hilde Kullerud og Hans Arentz

Vedtak: Hilde Kullerud ble valgt med 29 stemmer

B. Godtgjørelse

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.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

C. Bytte av revisor

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.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

D. Etablering av lukkende sykkelhus

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. (Det ble også mottatt et benkeforslag fra Tone Caroline Knee om å bruke miljømidlene fra OBOS til å finansiere sykkelhuset. Forslaget ble ikke vedtatt.)

Forslag til vedtak:
Det bygges 32 sykkelplasser i ett skur innenfor et rammebudsjett på kr 950 000 som lånefinansieres.

Vedtak: Forslaget ble Ikke vedtatt (16 av 34 stemmer for)

Møtet ble hevet kl.: 19.30.
Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Johnny Ademaj /s/

Fører av protokollen
Navn: Johnny Ademaj /s/
Protokollvitne 1
Navn: Hilde Kullerud /s/
Protokollvitne 2
Navn: Hans Arentz /s/

Transaksjon 09222115557528543529 Signert JA, HLA, HK

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.

Vedtekter

for Maridalsveien borettslag org nr 848 818 402

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006.
Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 30. mai 2013.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 09.05.17.
Endring vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.10.21.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 09.06.22.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 30.05.23.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

BESKYTTET

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

BESKYTTET

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen
- Ved bruk av intern forkjøpsrett til kjøp av bolig i borettslaget suspenderes ansienniteten (nullstilles midlertidig) for en periode på 24 måneder. Suspensjonen inntrer fra og med dato for undertegning av kjøpekontrakt.

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 31. mai 2013.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

BESKYTTET

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

BESKYTTET

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

(7) Styret kan utarbeide regler for hvordan andelseiere skal behandle klager på personer som andelseiere har overlatt bruken av leiligheten til. Styret kan også stille som vilkår for erverv av andel at den som overtar andelen gir skriftlig erklæring om at erverver godtar disse reglene for behandling av bruksoverlatelse.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-4 Dyrehold
Dyrehold er ikke tiltatt uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Samtykke kan bare gis dersom andelseieren kan dokumentere gode grunner til dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget. Styrets avgjørelse skal baseres på retningslinjer vedtatt av styret og det skal inngås en kontrakt om dyreholdet. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsradiator og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktige røykvarsler og brannslukningsutstyr i bruksenheten. Styret har anledning til å foreta periodisk

BESKYTTET

kontroll av funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr finnes i bruksenheten.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget uansett om denne skal utbedres av andelseieren, borettslaget eller tredjepart. Lar andelseieren være å gi slik melding kan andelseieren tape erstatningskrav og rett til utbedringer som følger av skade som har oppstått som følge av meldeplikten er forsømt. Melding skal gis til styret.

Andelseier har rett og plikt til å gjøre det som med rimelighet kan forventes foravverge økonomisk tar for borettslaget som følge av skade og andelseierne har rett til refusjon av utlagte utgifter og eventuelt en rimelig godtgjørelse for utført arbeid som ikke kunne avverges.

(9) Andelseier har særlig en vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har herunder plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vannlås og sluk, låser samt vann- og fuktsperre på vegger og tak i bruksenheten.

Andelseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

BESKYTTET

(4) Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold. Andelseier skal ikke hindre tilgang til leiligheten ved behov for ettersyn for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig, samt for kontroll med andelseierens vedlikeholdsplikt blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av boretten kan godkjennes.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende eier.

Andelseier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

BESKYTTET

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre. Ansvaret omfatter all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.
Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som andelseier selv ville vært erstatningspliktig.

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

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

5-5 Forsikring

Andelseier plikter til enhver tid å ha innboforsikring. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering på betalt forsikring. Ved skade på bruksenheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring skal benyttes.

Ved skal som skyldes fortsett uaktsomhet fra andelseieren, noen av andelseierens husstand eller den andelseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skade, av andelseieren.

Styret skal sørge for at det til enhver tid inngås en fullverdiforsikringsavtale som omfatter ansvarsforsikring og som gjelder hele eiendommen med bebyggelse.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

BESKYTTET

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3-5 varamedlemmer».

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

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

(5) Styret kan ikke gi samtykke til og skal påse at heller ikke andre som representerer borettslaget gir samtykke til at andre enn de selskap borettslaget har avtale med får

BESKYTTET

anledning til å benytte opplysninger om borettslaget, andelseiere eller andre borettslaget har kontakt med. Styret skal sørge for at de selskap borettslaget har avtale med bare kan benytte opplysningene til det formålet de er innhentet for. Bestemmelsen er ikke begrenset til opplysninger som er omfattet av personopplysningsloven.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

BESKYTTET

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
(1) Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) Andelseier har adgang til å ta med rådgiver på generalforsamlinger, rådgiveren har anledning til å avgi uttalelse. Bestrides det at rådgiveren kan uttale seg avgjøres dette etter egen avstemming med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.
Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

BESKYTTET

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter at man har fratrådt som styre- eller varamedlem.

(2) Verken styret, styremedlemmer, andelseiere eller andre som er engasjert for eller mot borettslaget kan foreta lyd- eller videoopptak uten begge parters forutgående samtykke.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

BESKYTTET

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

BESKYTTET

Følgebrev til leveranse

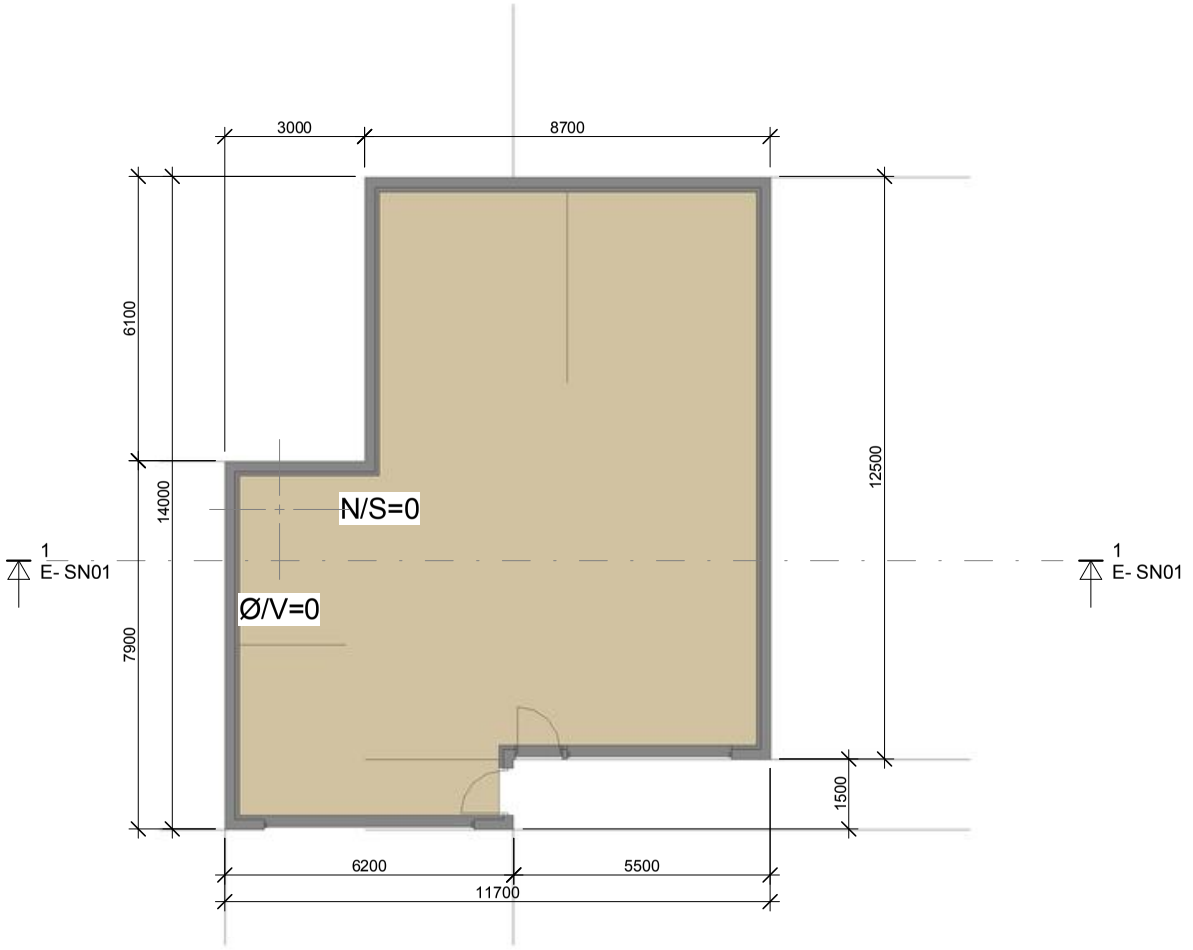
Ordrenummer:	210257
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARIDALSVEIEN 227A
Postadresse:	0467 OSLO
Matrikkel:	0301-222/137

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: 210257

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

MÅLESTOKK/ARK STR.:	VEDLEGG NR.:	KOMMUNENS SAKSNR.:	REVISJON:	PROSJEKT NR.:
1:100@A3	E- PE01			UCAS - 12133



TEGNING: PLANTEGNING	PLANGRUNNLAG: REGULERING			BEREGNING: BYA %	MAX BYA m²: 0 m²	TILTAKSHAVER/BYGGHERRE: MARIDALSVEIEN BRL MARIDALSVEIEN BORETTSLAG Maridalsveien 231 A, 0467 OSLO	E.	BTA	P-ROM	S-ROM	BRA
	EKS. BYA m²:	RIVES. BYA m²:	NYTT BYA m²:	PARKERING BYA m²:	SUM BYA m²:		4.				
GNR: 222 BNR: 141 SNR: RNR:							3.				
BYGGEPLASS: Maridalsveien 231 A, 0467 OSLO	BRUTTO TOMT m²: 0 m²	REDUSERES m²: 0 m²	TILLEGG m²: 0 m²	NETTO TOMT m²: 0 m²	SUM BYA %:	TEGNINGSTATUS: SØKETEGNINGER	2.				
							1.				
							K.				

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder

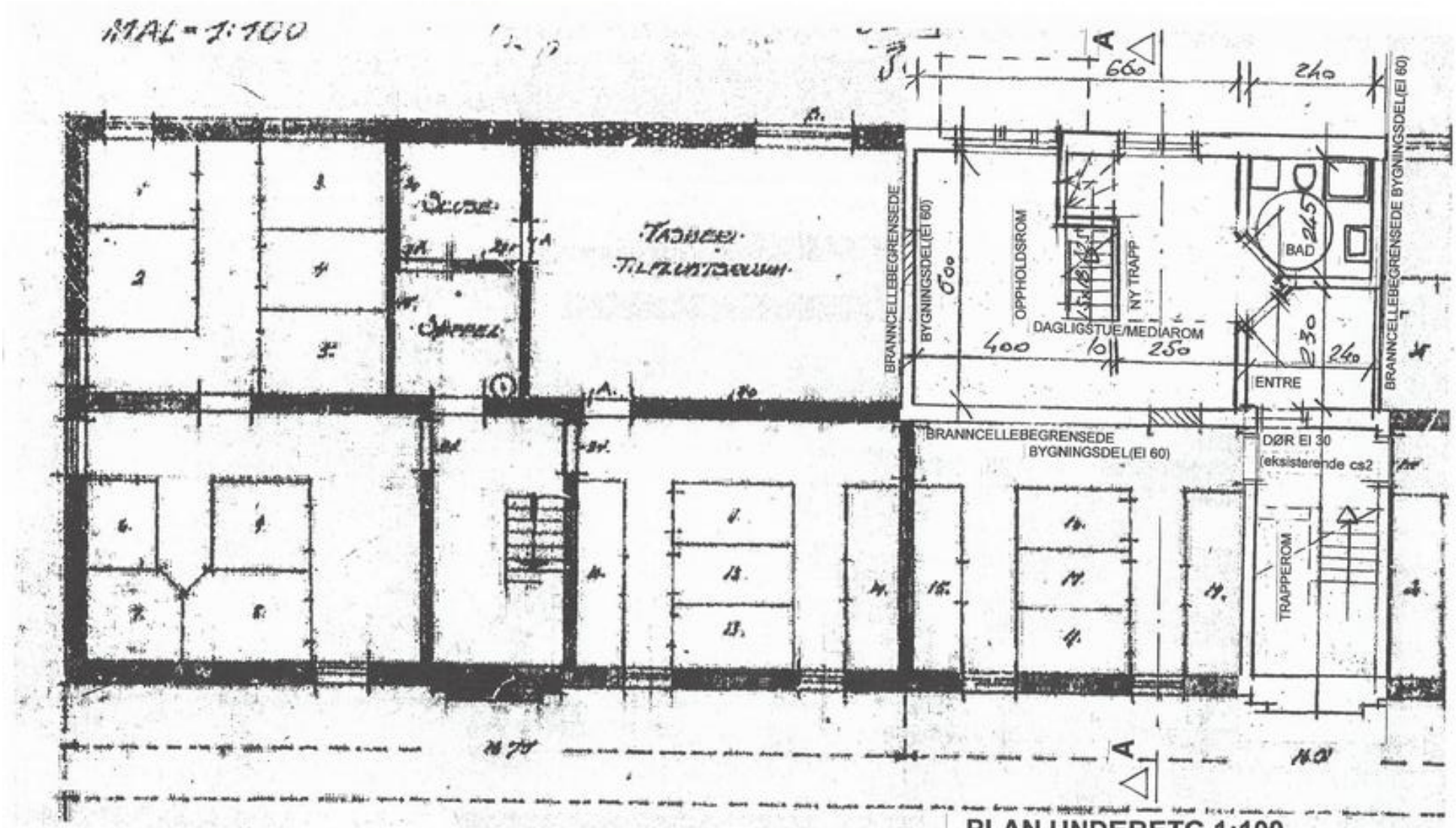
KVALITETSKONTROLL: EGENKONTROLL IHT KONTROLLSKJEMA

PRINTET DATO: 12.02.2015 17:49:51

Kontr. Utført

ULRIKSEN CONSULTING
BYGGESAK · ARKITEKTTJENESTER · PROSJEKT OG BYGGELEDELSE · SKADEVERDI OG LÅNETAKST
ULRIKSEN CONSULTING AS
Ekebergveien 1 A · N-0192 OSLO · NORWAY
TEL.: +47 45185000 · lars@ulriksen.no
www.ulriksen.com · NO 998 547 431 MVA

Dokument: DOKUMENTER\ MAXMERE SCANDINAVIA\ UCAS - PROSJEKTER\ OSLO\ Maridalsveien 231\TEGNINGER\MAD_231_GARASJE.rvt
12.02.2015 17:49:51



PLAN UNDERETG.1:100

NY LØSNING

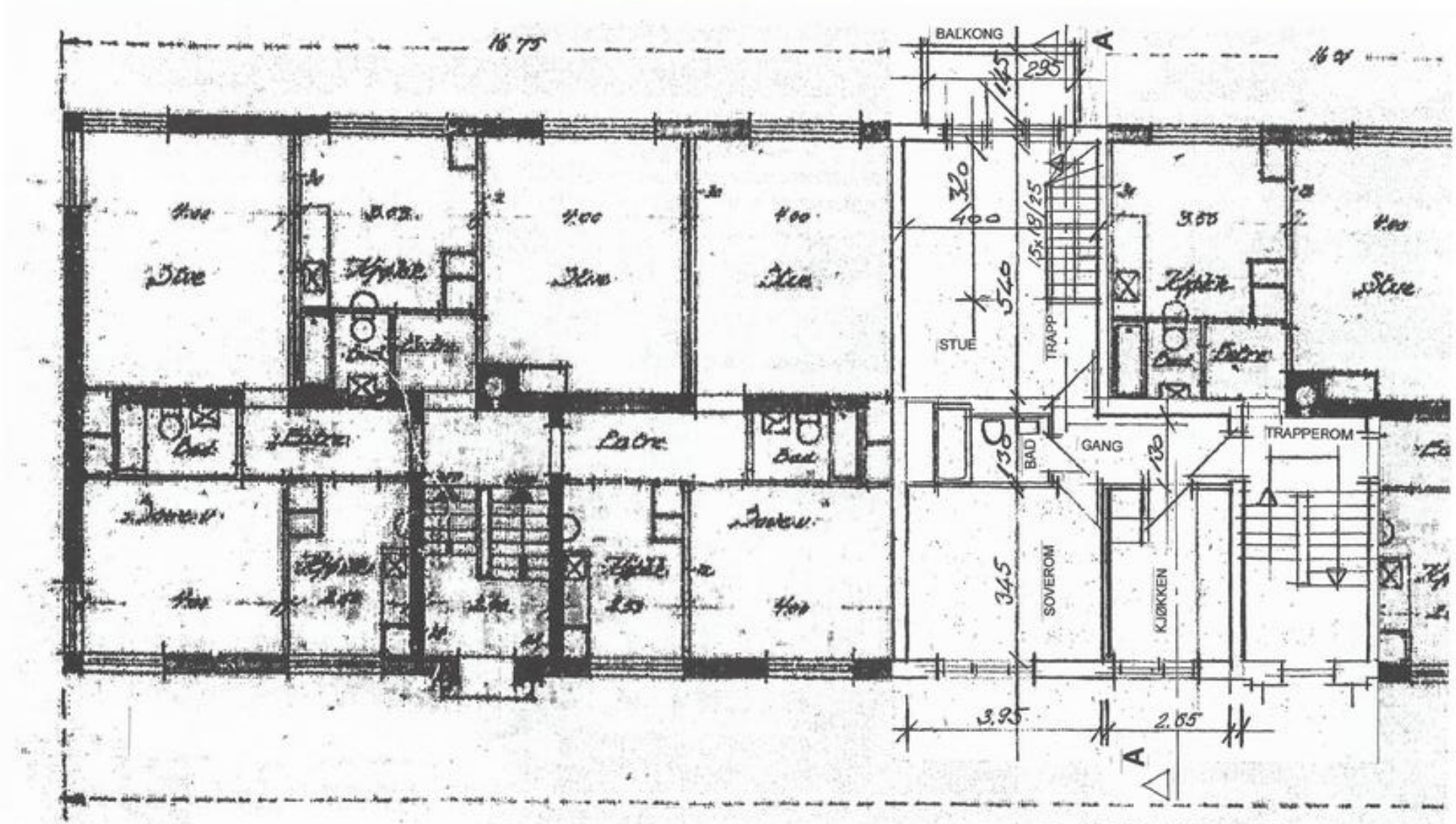
Tiltakshaver:

TONE CAROLINE KNNE

MARIDALSVEIEN 227B,0467,OSLO KOMMUNE ,GNR/BNR,222/137

MUTIC ARKITEKTER

PARKVEIEN 79,0254 OSLO, ,Org.nr.987 648 090 Mob.47 96 71 8132 ,
bracanm @hotmail.

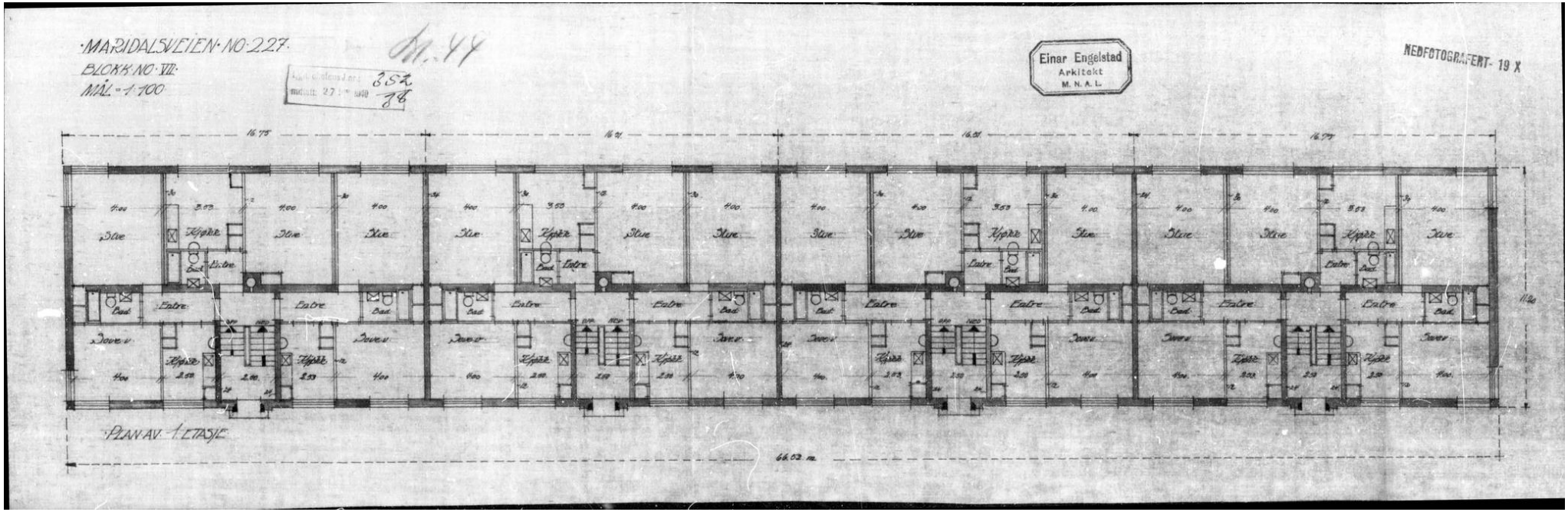


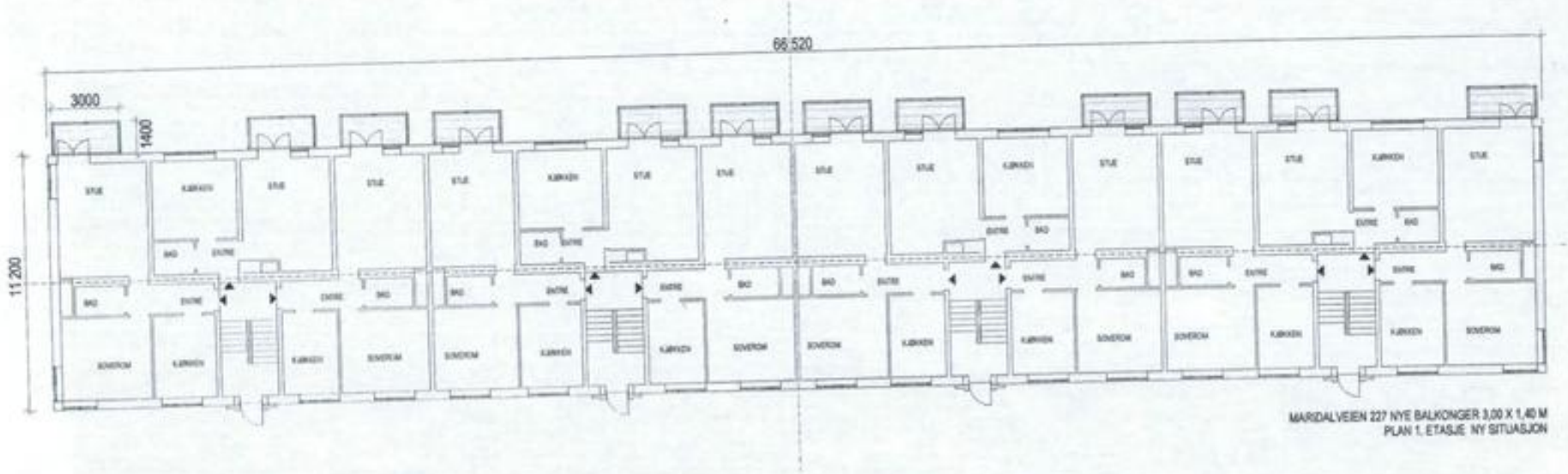
PLAN 1.ETG.1:100

NY LØSNING

Tiltakshaver:
TONE CAROLINE KNNE
MARIDALSVEIEN 227B,0467,OSLO KOMMUNE ,GNR/BNR,222/137

MUTIC ARKITEKTER
PARKVEIEN 79,0254 OSLO, ,Org.nr.987 648 090 Mob.47 96 71 8132 ,
bracanm @hotmail.


MARIDALSVEIEN NO 227.
BLOKK NO VII.
MÅL = 1:100
Einar Engelstad
Arkitekt
M. N. A. L.
NEDFOTOGRAFERT - 19 X
PLAN AV 1. ETASJE
66.02 m.



PLAN 1. ETASJE NY SITUASJON

BYGGEMELDING	Dato: 04-03-14	Mål: 1 : 250
Sign. HN Kontr. HN	Oppdrag nr. 14-02	Tegn. nr. A-112

MARIDALSVN. 227 NYE BALKONGER
Gnr. 222 Bnr. 137

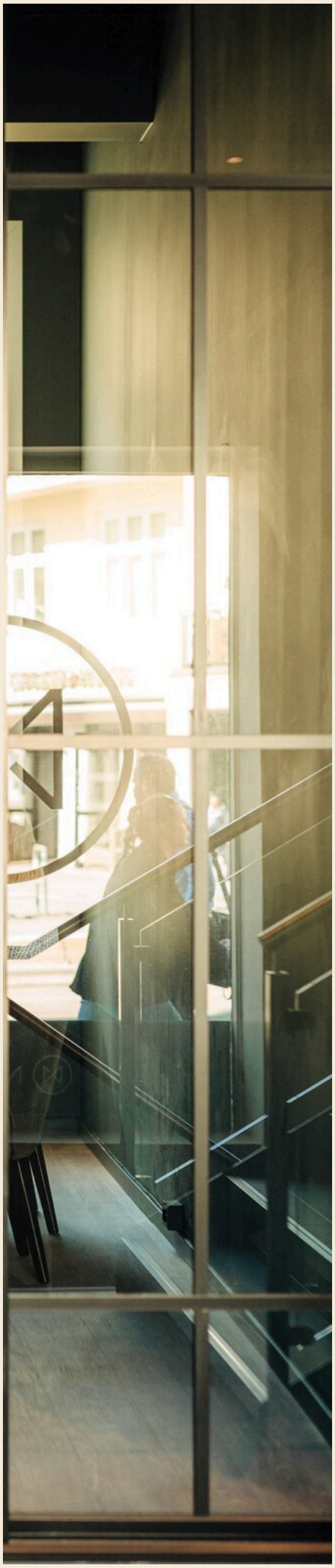
Sivilarkitekt Henning Nielsen
GREP Arkitektkontor
Frysjaveien 52 0884 Oslo
mobil 936 33 304
e-post: he-niels@online.no
org. nr. 986 209 050

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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. 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0391/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 227A 0467 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 137 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sander O. Berntsen

Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Nordvik Nydalen
s.berntsen@nordvikbolig.no
480 79 642



Jonas Frydenlund

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
j.frydenlund@nordvikbolig.no
901 21 481

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: