NORDVIK

Maridalsveien 237A

1 soverom | 37 kvm | Andelsleilighet

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
34	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
367	Kontaktinfo
370	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
373	Forbrukerinformasjon om budgivning
374	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og delikat 2-roms med solrik balkong | VV/fyring/fiber inkl. | Kjøkken og el 2025 | Parkering* |Sentral beliggenhet

Prisantydning	**4 790 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 997 103,-**
Fellesgjeld	**197 317,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 723,-**
BRA-i	**37 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Andel**

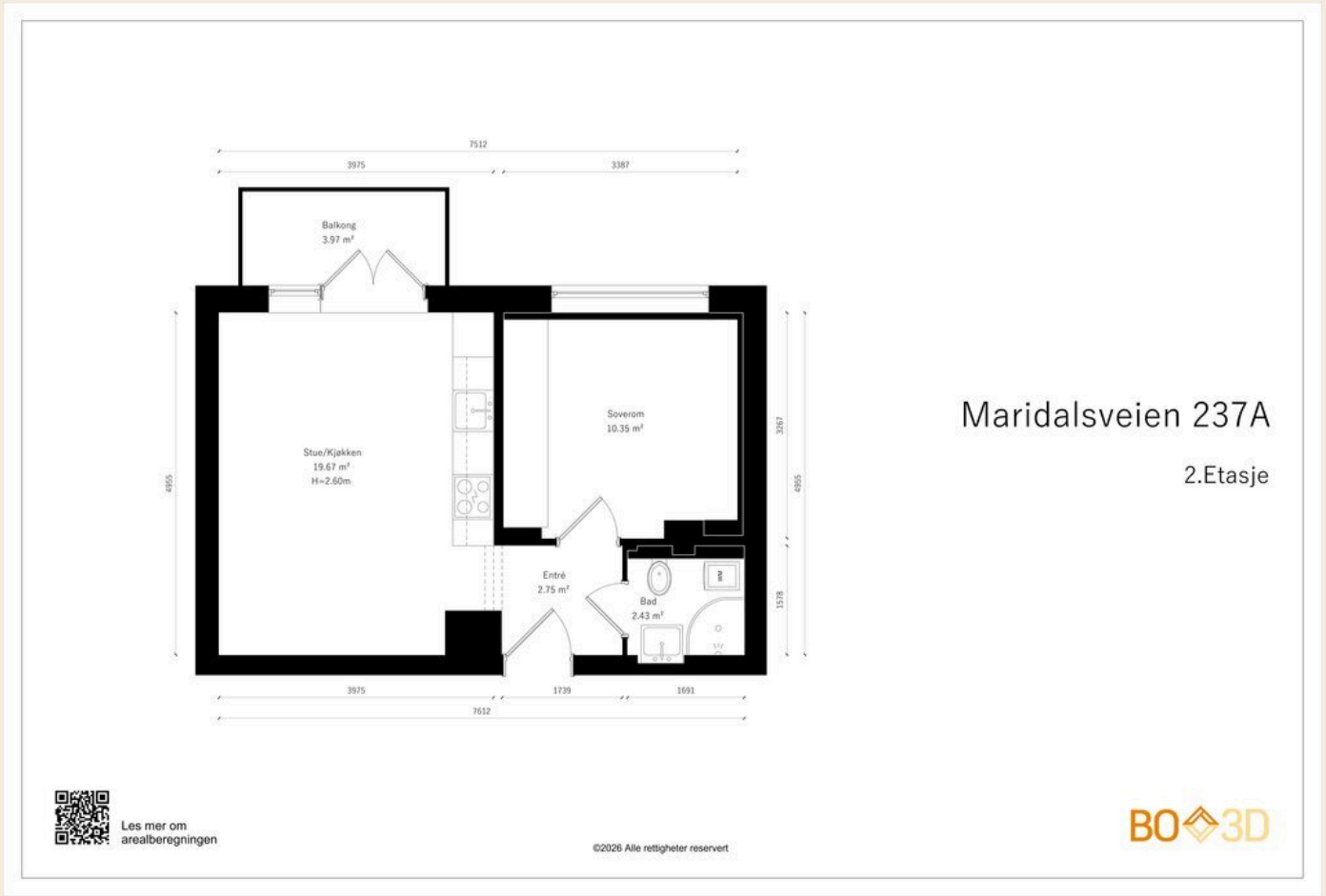
Kort fortalt

En innbydende og lys 2-roms på Bjølsen i populære og veldrevne Maridalsveien Borettslag. Solrik sørvestvendt balkong. Akerselva og naturskjønne omgivelser rett utenfor døren. Beliggenheten er sentral, men samtidig tilbaketrukket, med kort vei til kollektivtransport, butikker og øvrige servicetilbud.

- Sørvestvendt balkong med gode solforhold
- Kjøkken 2025
- El-anlegg 2025
- Gulv 2025
- Fyring, VV og fibernett inkl. i felleskostnadene
- Kjellerbod og loftsbod på tilsammen 7kvm
- Mulighet for leie av parkering | 10 ledige plasser
- Pent opparbeidede fellesarealer og uteområder
- 2 gjesteleiligheter, velferdslokale, frukthage, fellesvaskeri, dekkhotell, god sykkelparkering m.m
- Kort vei til buss, trikk og t-bane
- Kort vei til servicetilbud og turmuligheter

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm




UN PO' DI BLU
THE INDIGO COLLECTION NO1
HOLLY HUNT
INTERIOR DESIGNERS AT HOME




ALVAR AALTO
TASCHEN
INTERIOR DESIGNERS AT HOME



















Innfellbare stikkontakter





Benkeplass til matlaging og tilbedring

Varmtvann, fyring og fibernett er inkl. i felleskostnadene





Soverommet vender mot stille bakgård





På soverommet er det en stor skyvedørsgarderobe med plass til klær og sko

12206297107481



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0051/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 237A, 0467 OSLO
Gnr 222, bnr 147 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 96 i Maridalsveien Borettslag, org.nr. 848818402

Selgere
Adrian Astroza
Aleksandra Arveschoug

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)
197 317,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 987 317,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 997 103,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 006 603,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,60m
Avvik: Det er takhøyde på under 2,20 i enkelte rom for som er i bruk for varig opphold. Bod på loft med måleverdig areal 4,3 på kvm. Gulvflate på ca 7,4 kvm. Bod i kjeller på 2,8 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold på sommeren fra ca: 09:00-17:00

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
Bod: Kjellerbod og loftsbod

Standard
Entré:
Boligen gir et meget godt førsteinntrykk og har en innbydende entré. Det er mulighet for å innrede med garderobe til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra entreén er det adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:
Leiligheten er pent oppusset, og det er gjort flere gode oppgraderinger som gir leiligheten et moderne, gjennomført preg. Rommet har en god romfølelse, med god takhøyde. Stuen har plass til sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Rommet er malt i Sans 1875. Det er montert Plejd lyssystem hvor man kan styre lys fra mobilen i alle rom utenom badet. Det er adkomst til boligens sørvendte balkong på ca 4kvm. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet og blir nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret. Her har man vakkert utsyn mot pent opparbeidede fellesarealer og grøntområder. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning.

Kjøkken:
Planløsningen er endret for å utnytte boligens areal, og kjøkkenet er flyttet fra et separat rom til en åpen løsning mot stuen. Dette gir et lyst og sosialt allrom med god romfølelse. IKEA kjøkkenet er nytt fra 2025 og har stilrene eikefronter. Innredningen byr på gode oppbevaringsmuligheter i både skuffer og skap. De integrerte hvitevarene inkluderer oppvaskmaskin samt kombinert kjøle- og fryseskap fra AEG. Det er rikelig med benkeplass til matlaging og tilbedring, og de store vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys som skaper en lys og behagelig atmosfære i rommet.

Bad:
Bad fra 2008 med flislagte overflater og malt panel i taket. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjløsningen består av dusjarmatur med blandebatteri og dusjdører i glass. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig ventilasjon.

Soverom:
Pent soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet er malt i Soothing Beige 12075 og bidrar til en god romfølelse. Det er plass til garderobeløsning for oppbevaring av klær og sko. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en behagelig atmosfære.

Overflater:
Gulv med laminat.
Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater

Parkering
Det er mulighet for parkeringsleie. Tildeling og tilsyn med parkeringsplasser håndteres av styret. For å effektivisere parkeringsordningen, har styret en fast kontaktperson. Henvendelser skal skje via: parkering@maridalsveien.no.

Borettslaget har elbilladere man kan låne gjennom hjemmesiden.

Styret opplyser om en kostnad på 616,- i mnd for parkeringsleie, det er per d.d 10 ledige plasser.

Modernisering og påkostninger
2025:
Nytt gulv
Nye innvendige gipsplater, slette overflater på innvendige vegger
Nytt kjøkken
Flyttet kjøkken
Nye rør på kjøkken
Ny planløsning for større soverom og stue
Oppdatert EL-anlegget
Nymalt

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Badet er sist pusset opp i 2008

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyspunktet AS, Satt inn tre nye kurser, kobling til kjøkken, branntetting, komfyrvakt, kobling til kjøkken Utført 28.02.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Utført 28.02.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er tilgjenglig i borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bedre Eiendom AS, Kobling av kjøkken og radiatorer. Utført: Februar 2025

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har endret planløsningen ved å rive lettvegger, flyttet kjøkken, sette opp en ny lettvegg, legge nytt gulv og nye innvendige overflater på vegger.

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: Er noe feil med dreneringen på badet, det samler seg noe vann mellom vaskemaskin og dusj. Det har ikke ført til skader.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er skjevheter i gulv og tak. Dette kommer av bygningen, det har ikke vært oppdaget sprekker eller liknende

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Bygget har en setningsskade fra da det ble bygget. Borettslaget har fulgt med og har ikke oppdaget noen forverring.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Dusjhodet lekker noe i festet, det er nok ikke en lekkasje, men et behov for å stramme til eller bytte dusjhode.

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
Eventuell kommentar: Det skal gjennomføres av takstmann 30.04.2026.

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?
Ja
Beskriv: Statnetts tunnelprosjekt, spesielt når det gjelder utbedring av skader på borettslagets energibrønnpark. Vi vil også informere om planlagt oppstart av nye arbeider knyttet til to tunneler som skal etableres rundt borettslaget – én mot nord og én mot sør. Statnett SF har i tillegg reist en ny sak for tingretten mot borettslaget og de øvrige grunneierne langs tunnelen. Dette gjelder en skjønnsbegjæring, og tingretten har bedt oss koordinere oss med de øvrige grunneierne med tanke på de nye tunnelene som skal bygges. Dørtelefon uten kamera/skjermløsning kr. 725 000 Styret iverksetter oppdrag med å restaurere eksisterende dører. OBOS Miljøfond har satt av midler på borettslagets miljøkonto, og det brukes midler fra denne kontoen til til å dekke kostnader. I påvente av et konkret tilbud, har styret estimert et budsjett på kr. 1,0 mill.

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
Eventuell kommentar: Ikke noe utenom vanlig naboskap.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det skal bygges en Tørrkjøler; Tiltak for å spare energikostnader. Bergvarmeanlegget utvides med fase II og montering av tørrkjølere, og det finansieres av oppsparte midler. Budsjett kr. 1,45 mill.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Bygningen er oppført i 1939 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Andre utvendige forhold:
Avvik: Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler

Våtrom - Bad - Overflater Gulv:
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt noe mindre fall i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet. Det er registrert ujevnheter i gulv.

Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning. Membran/tettesjikt på vegger kan ikke konstateres. Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist svelling i servantinnredning. Det drypper fra dusjarmatur.

Våtrom - Bad - Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Spalteventil under dørbladet på badet er ca. 2-3 mm. SINTEF Byggforsk anbefaler 10 mm.

Kjøkken - Stue/kjøkken - Avtrekk:
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre kobberrør.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for eldre rørføringer

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på røropplegget for vannbåren varme.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig - Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Spørsmål til eier:
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
01.01.2018. Ukjent hva som er blitt gjort.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja, 30.01.2018 og i 2025. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2025.
Arbeidsbeskrivelse:
Elektroarbeider i leilighet i forbindelse med oppussing av denne:
- Sette opp stikkontakter fra eksisterende skjultanlegg i stue.
- Montere data og tvuttak.
- Sette opp brytere og stikk på eksisterende kurs og skjult anlegg i stue, soverom og gang.
- Montere nytt bryterpanel på eksisterende kurs til bad.
- Bytte defekt automatsikring i sikringsskap.
- Sette inn nye automater i skap til kjøkken og bytte samleskinne og kabling.
- Satt opp jordskinne i skap for utjevningsforbindelse til nye kurser.
Kurs; 5, 6, 7. Utført av oss med ny kabling. Kurs; 2. Byttet automatsikring med eksisterende skjultanlegg.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme
- Radiatorer på soverom og stue
- Elektriske varmekabler 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. 1281 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 723,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett, varmtvann og fyring, kabel -tv, balongtillegg, revisjon, forretningsførsel, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring m.m

Felleskostnadene fordeles slik:
Balkongtillegg: 875,-
Fibernett: 107,-
Kabel-tv: 277,-
Felleskostnader: 2.464,-

Internett vil økes til 169,- i mnd fra 01.05.2026
Felleskostnadene vil økes til 2.645,- fra 01.05.2026

Selger opplyser om følgende planer som kan medføre endringer: Vedlikehold av dører og nytt calling anlegg. Bergvarmeanlegget skal utvides med fase II og montering av tørrkjølere, men det finansieres av oppsparte midler. Budsjett for kostnaden er beregnet til ca: 1,45 mill.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 059 783,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 239 131,- 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
GlobalConnect

Borettslaget

Om borettslaget
Maridalsveien Borettslag består av 356 (4 fireroms, 195 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. Første innflytting skjedde i 1939. Tomten ble kjøpt i 1940 er på 25 663 kvm. Maridalsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848 818 402. Hjemmeside: https://maridalsveien.no/.

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.

Borettslaget har ansatt eget rengjøringspersonell.

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 en gang, hvis støtte ikke er gitt tidligere. Dette er ment å dekke skifte av sluk, membran på gulv, støp av nytt gulv flis legging 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 bygningsetaten 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.

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
-Trimming av trær og hekker.
-Nye benker til uteområdene.
-Nye sirkulasjonsrør i fyrhuset.

2024:
-Ny gjesteleilighet i Maridalsveien 231C er ferdig.
-Nye nummerskilter på blokkene.
-Høsten 2024; Nytt sykkelrom i Maridalsveien 237.

2023:
-Fliselegging av alle trappeoppganger er ferdig.
-Nye utebenker og border er utplassert.
-Nytt smijerns stakitt med port ved Maridalsveien 235 (gavlsiden) og Badebakken.
-Utbedret lekkasje på hovedinntaket for vann til Maridalsveien 225.

2022:
- Oppganger i 227, 225, 233 og 237 har fått nye fliser opptil 2. etasje. Anlegg for oppvarming av garasje.
- Etablering av ny gjesteleilighet påbegynt i kjeller i 231C.
- Sikring mot fugler på alle tak.
- Oppgradering av el-ladeplassene (mellom 229 og 233) slik at det kan lade med dobbelt effekt (12 kW.) - -
- Flere stativer til dekkhotellet.
- Trappeoppganger i 237 og 227D malt.
- Ny gjesteleilighet under etablering i 231C.
- Oppgradering av kabel-TV/Internett infrastruktur med nye kabler/swithcer for høyere internett hastighet.

2021
- Nye brannslukningsapparater utdelt til alle andelseiere.
- El-ladeplassene er bygget om for betaling mot effektuttak.
- Nye nummerskilter er montert på alle parkeringsplasser.
- Utbedring av leke apparater på lekeplass.
- Feilsøking og utbedringer av støyproblematikk på sentralvarmeanlegget.
- Feilsøking og utbedringer av leiligheter med for lave radiator temperaturer.
- Søknad om ferdigattest på energibrønn prosjekt sendt.

2020
- Ny gjesteleilighet i 233, nyoppusset inngangsparti i 233A med nye fliser.
- Nye informasjonsskilter til vaktmesterkontor, vaskerier, sykkelboder, dekkhotell, gjesteleilighet skismørebod, velferdslokalet, oppslagstvler, parkeringsplasser, innfartseier og gjesteparkering.
- Nye ståldører til sykkelboder og fellesvaskerier.
- Kontroll av branndetektorer/alarm i alle leiligheter samt utbedring av mangler.
- Ferdigattester på balkonger i Maridalsveien 231, 233, 235 og 237.
- 4 nye ladeplasser for el-bil bak Maridalsveien 229.
- Ny flaggstang.
- Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset for varmtvann til oppvarming, ny dykkvannspumper for å fjerne grunnvann, og ny eltavle.
- Ny belysning, beplantning (hekk) og hegn rundt den store parkeringsplass foran 225A.
- Utbedring av ødelagt hegn mot Badebakken sameie.

2019:
- Energibrønnpark etablert med full rehabilitering av fyrhuset.
- Kontroll av branndetektorer/alarm i alle leiligheter og merking av alle brannveier og oppstillingsplasser for brannbil.
- Ferdigattest på ny vaktmestergarasje og balkonger Maridalsveien 229, 225 og 227.
- Igangsettingstillatelse for etablering av en gjesteleilighet i 233.
- To trappeoppganger i 225 malt.
- Utbedret sykkelparkeringen foran Maridalsveien 231C med omlegging av belegningsstein.

2018:
- Ny utvidet vaktmestergarasje ferdigstilt.
- Nytt smijerns gjerde er montert mellom vaktmestergarasjen og Maridalsveien 227 D.
- Nytt blomsterbed er bygget med lav steinmur mot gavlsiden av ny vaktmestergarasje.
- Blomsterbed beplantes våren 2018.
- Asfalt mellom vaktmestergarasje og gangvei i

Badebakken er byttet ut med et gressfelt delt med en ny kort diagonal gangvei.
- Nytt bordtennisbord er plassert på et opparbeidet og fliselagt underlag bak gjesteparkeringen ved gressplenen bak Maridalsveien 227A.
- Nytt styringspanel til el-kjele i fyrhuset.

2017:
- Nye fjernvarmerør er lagt i ny grøft fra fyrhuset til 229 og 231.
- Nye stengeventiler er monter på fjernvarmerørene.
- Skismørebod er etablert og nye plantekasser er utplassert.
- Nye lamper er montert på alle terrasser.
- Oppfølging av reklamasjonssaker på balkonger.

2016:
- Ettårskontroll av balkonger.
- Etablering av to elbiloppladningsplasser ved 229 C.
- Trappeoppgang i 225 D samt kjellergang mellom 225 C og C ble malt.

2015:
- Nye balkonger i 227 og 237 og balkongprosjektet avsluttet.
- Utearealer foran 225, 227 og 237 er tilbakestilt etter balkongbygging.
- Fire trappeoppganger malt i 235.

2014:
- Nye balkonger i 225, 229 og 231. Ny trapp mellom 233 og 235.
- Ny belysning til tilhørende gangvei.
- Nye drensrør lagt i skråning bak 233.

2013
- Nye balkonger i 233 og 235.
- Oppgradering og beplantning rundt nye søppelhus.
- Ny gangvei forbi flaggstang.
- 30 nye sykkelstativer.
- Utbedring av belegningsstein foran inngangsparti

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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 197 317,-pr. 26.03.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208713183
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 42 081 767,00
Innfrielsesdato: 30.11.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 119 899,50
Kapitalkostnader: 658,83
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208713191
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 32 737 461,00
Innfrielsesdato: 30.12.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 77 418,00
Kapitalkostnader: 411,58
IN-avtale: Nei

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 41 920,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
På årsmøtet for 2025 ble det vedtatt:
-Bergvarmeanlegget utvides med fase II og montering av tørrkjølere, og det finansieres av oppsparte midler. Budsjett kr. 1,45 mill. Generalforsamlingen vedtok i desember 2018 utbygging av varmecentral med bergvarme, hvor det samtidig ble klargjort for montering av tørrkjølere (fase II). Som følge av vedvarende høyere strømpriser er det nå aktuelt å fullføre fase II. Utbyggingen koster 1,45 mill, og investeringen forventes innspart med lavere energikostnader i løpet av ca. 8-10 år. Tiltaket finansieres av oppsparte midler.
- Endring av vedtektene; Andelseiers ansvar for bygningsmessige arbeider i egen leilighet. Vedtektsendring av punkt 4-3, 2.
-Styret iverksetter oppdrag med å restaurere eksisterende dører. OBOS Miljøfond har satt av midler på borettslagets miljøkonto, og det brukes midler fra denne

kontoen til til å dekke kostnader. I påvente av et konkret tilbud, har styret estimert et budsjett på kr. 1,0 mill.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 4 175 645,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskuddpå kr. 1 559 000,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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: 3 375 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bo midt mellom Oslo vest, Oslo øst, byen og marka! Området og gaten gir deg umiddelbar nærhet til flotte fri-/grøntarealer på Bakkehaugen, Godalsparken og Voldsløkka, med sporty arealer som fotball- og sandvolleyballbane, tennisbaner og skøytebane.

Nydalen badeplass og Akerselva er kun ca. 5-10 minutters gange unna leiligheten. Langs elva er det flotte turmuligheter og flere idylliske grøntområder. Turstiene kan ta deg hele veien opp i Nordmarka, eller en urban spasertur ned til sentrum, via Torshov og Grünerløkka. Maridalsvannet og Frysja kan være fine turmål nordover, og går turen sørover kan en stopp på Vulkan og Mathallen anbefales. Ellers er det ca. 20 minutters gange til Ullevål Hageby og Damplassen, hvor det er spennende delikatesseforretning, interiør, og ikke minst fantastisk pizza på Lofthus Samvirkelag, i solrike omgivelser.

I Nydalen finner du hyggelige spise- og serveringsteder, kafeer, m.m. med servering både inne- og utendørs. Her ligger også Odeon Kino i perfekt gangavstand fra leiligheten. Storo Storsenter har 140 butikker, og her finner du det meste.

I nærområdet finner man også Tåsen senter, Ullevål Stadion, Nydalen og Storo Shopping med et rikt utvalg forretninger, utvalg av kafeer/restauranter, treningssenter og andre servicetilbud.

Gangavstand til Storo, Nydalen, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet/Blindern, Handelshøyskolen BI, Ullevål Stadion og Domus Athletica med svømmehall og andre gode sportsfasiliteter. Det er en rekke treningssentre i nærheten og nærmeste matbutikker er Rema 1000, Kiwi, Matkroken, Meny og SPAR.

Med bil er det nærhet til både ring 2 og ring 3, og det er Korte kjøreturer til Sognsvann, Maridalen, Grefsenkollen. Kort vei til buss og T-bane med flere ruter til sentrum og øvrige bydeler.

Offentlig kommunikasjon
Badebakken (Bussstopp)
Nydalen T-Bane

Skoler og barnehager
Mor Gohjertas Barnehage
Badebakken barnehage
Montesorribhg
Bjølsen skole: Elever går videre til Voldsløkka skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus, datert: 04.03.1938
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av wc i kjeller, datert: 13.04.1943
Det foreligger ferdigattest for skifte av sluk, datert: 02.04.2009
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert: 19.12.2019

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir

ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår: Kjøkken er flyttet til stue, soverom er etablert. Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

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 S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Maridalsveien 235 B - Rehabilitering av bad - H0101
Saknsummer: 202601643
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601643

Maridalsveien 235 A - Oppføring av tørrkjøler
Saknsummer: 202521554
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521554

Badebakken 2 - utskifting av leilighetsdører
Saknsummer: 202523258
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523258

Maridalsveien 223 - bruksendring av kjeller til bolig, tilbygg og fasadeendring
Saksnummer: 202520724
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520724

Pågående plansaker i området:

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:

301/222/147:
25.10.1938 - Dokumentnr: 305256 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

14.11.1938 - Dokumentnr: 305742 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

16.12.1938 - Dokumentnr: 306526 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M. V.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

18.05.2009 - Dokumentnr: 353555 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kjøpesum NOK 5 000,-
Arealene kan ikke nyttes til annet enn friluftsformål uten samtykke fra Staten v/Direktoratet for naturforvaltning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1938 - Dokumentnr: 305255 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVEIEN 245 - UTGÅTT

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Mulighet for rask overtakelse.

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: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 324,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 800,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 399,- 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 10. april 2026

Megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Maridalsveien 237A

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 189 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	10 min 🚶 0.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	5 min 🚗 2.9 km

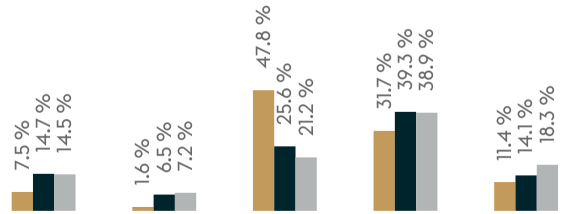
Offentlig transport

Badebakken	Linje 37, 54	2 min 🚶 0.2 km
Nydalen	Linje 4, 5	8 min 🚶 0.6 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	11 min 🚶 0.9 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 4.6 km

Barnehager

Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	96 barn	2 min 🚶 0.2 km
Badebakken barnehage (1-5 år)	52 barn	3 min 🚶 0.2 km
Montesorribhg. Solsikken Maris...	12 barn	3 min 🚶 0.2 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 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	6 min
Bakkehaugen	9 min
Fitnesspoint Nydalen	5 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

Maridalsveien 237A

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 189 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	10 min 🚶 0.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	5 min 🚗 2.9 km

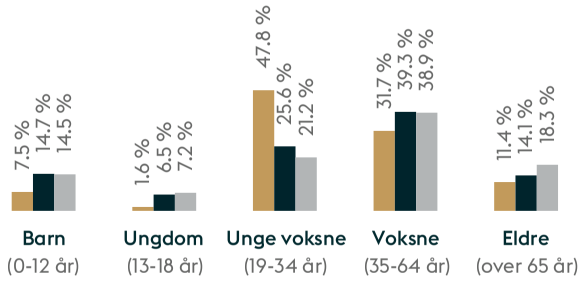
Offentlig transport

Badebakken	Linje 37, 54	2 min 🚶 0.2 km
Nydalen	Linje 4, 5	8 min 🚶 0.6 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	11 min 🚶 0.9 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 4.6 km

Barnehager

Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	96 barn	2 min 🚶 0.2 km
Badebakken barnehage (1-5 år)	52 barn	3 min 🚶 0.2 km
Montesorribhg. Solsikken Maris...	12 barn	3 min 🚶 0.2 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 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	6 min
Bakkehaugen	9 min
Fitnesspoint Nydalen	5 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

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Maridalsveien 237A , 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 147

Andelsnummer 96

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2454 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DR1029

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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

Bygningen er beliggende i Maridalsveien 237A, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1939 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere i betong.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0202

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

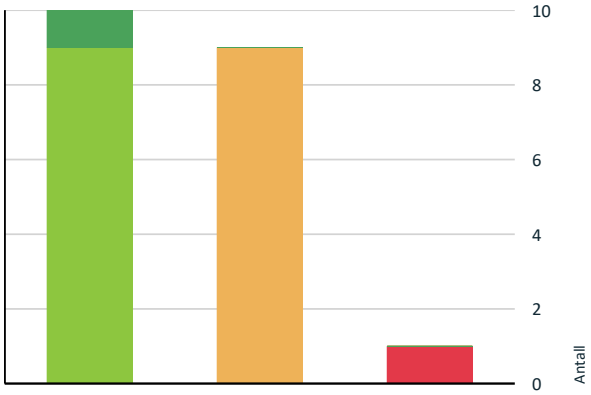
Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Kjøkken er flyttet til stue, soverom er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

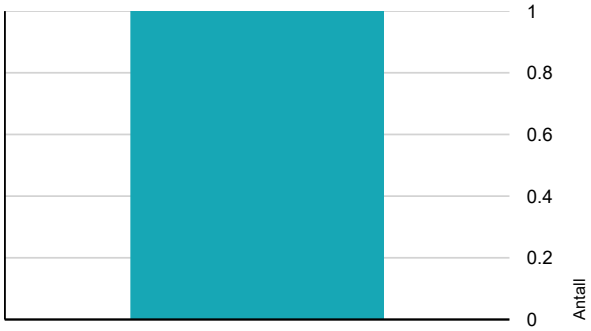
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0202

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

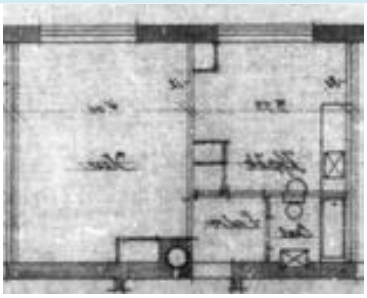
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0202



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2014. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1999. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.



Produksjonsår



Produksjonsår

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2014. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

Tilstandsrapport



Lyd og brannklassifisering.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med kikkehull.



Lyd og brannklassifisering.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent sørvendt balkong på 4 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i stålknstruksjoner, gulv dekket med terrasebord av plast.

Balkongen er utstyrt med: Belysning og stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 107 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat.
Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 55 mm
Totalt avvik er målt til ca: 27 mm

Målinger er utført i soverom:
Lokalt avvik er målt til ca: 22 mm
Totalt avvik er målt til ca: 22 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1939

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Hvis du skal rette skjevheter med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadene nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller

- bytte av overflater

- endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc..

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er at gulvet kan oppleves som skjevt, og det kan oppstå utfordringer med bruk og innredning av rommet. Årsak til skjevheter er ukjent.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (soverom)



Høydeforskjell (soverom)

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblader.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2008

Info hentet fra saksinnsyn:
Maridalsveien 225 - 237 - Skifte av sluk i forbindelse med rehabilitering av våtrom
Mottatt sak: 02.01.2001, Avsluttet: 16.11.2009
Søker: Siv. Ark. Mnal INGER SKYBAK EGGESVIK
Tiltakshaver: Maridalen Borettslag

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt panel i tak.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 16 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

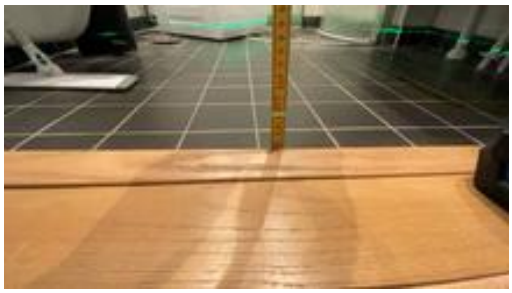
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt noe mindre fall i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet.
Det er registrert ujevnheter i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan medføre at vann ledes ut av våtsonen og gi økt risiko for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak bør vurderes for å sikre avrenning til sluk.

Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.

Forholdet gir vannansamling og redusert avrenning, med økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende fallforhold og funksjon.


Høydeforskjell (flis ved terskel)


Høydeforskjell (ved sluk)


Høydeforskjell (ved sluk)

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hjelpesluk og hovedsluk av stål.

Membran:
Gulv: Underliggende banemembran.
Vegger: Ukjent

Tilstandsrapport

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.
Membran/tettesjikt på vegger kan ikke konstateres.
Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

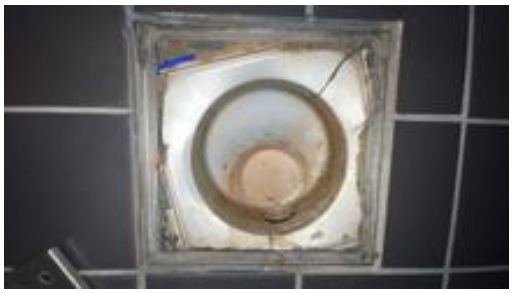
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



Hjelpesluk



Hovedsluk

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er påvist svelling i servantinnredning.

Det drypper fra dusjarmatur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Selv om det ved installasjonstidspunktet ikke var krav om lekkasjesikring, bør konstruksjonen følges opp med jevnlige observasjoner for å avdekke tegn til lekkasje på et tidlig tidspunkt.

Svelling indikerer fuktpåvirkning, og kan medføre ytterligere deformasjon eller nedbrytning av innredning over tid. Svellende eller skadet innredning bør repareres med egnet materiale eller skiftes ut.

Forholdet kan økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Armaturet bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spalteventil under dørbladet på badet er ca. 2-3 mm. SINTEF Byggforsk anbefaler 10 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekksløsning.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

For liten spalte under dørbladet reduserer lufttilførselen til badet og kan gi utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for mugg- og soppdannelse. Spaltehøyden bør økes i tråd med anbefalingene fra SINTEF Byggforsk (ca. 10 mm) for å sikre tilfredsstillende luftutveksling og fuktsikkerhet.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Utført gjennom luke for stoppekran.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor og alder.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur. Det er derimot utført fuktmåling i treverk innenfor luke for stoppekraner uten at det er målt fukt i treverk. Vær klar over at dette ikke er i dusjsens våtsone.

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:
Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Fuktmåling

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med laminat plate.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av plastrør, kobber og utenpåliggende forkrommede rør.

Vannledninger fra baderomsrenovering i 2008, flytting av kjøkken i 2025 og eldre rørføringer.

Interne stoppeventiler plassert i luke på bad, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.



Stoppeventiler

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsrenovering i 2008, flytting av kjøkken i 2025 og eldre rørføringer.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for eldre rørføringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Beskrivelse
Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse
Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøkken og soverom.

Radiatorer fremstår skiftet i senere tid, ukjent når.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på røropplegget for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.

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
Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang

Tilstandsrapport

Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

I følge eier er det varmekabler på bad, varmekabler er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   01.01.2018

   Ukjent hva som er blitt gjort.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, så vidt jeg vet.

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

   Ja, 30.01.2018 og i 2025.

   Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2025.

   Arbeidsbeskrivelse:
   Elektroarbeider i leilighet i forbindelse med oppussing av denne:
   - Sette opp stikkontakter fra eksisterende skjultanlegg i stue. Bryter til lys balkong.
   - Montere data og tvuttak.
   - Sette opp brytere og stikk på eksisterende kurs og skjult anlegg i stue, soverom og gang.
   - Montere nytt bryterpanel på eksisterende kurs til bad.
   - Bytte defekt automatsikring i sikringsskap.
   - Sette inn nye automater i skap til kjøkken og bytte samleskinne og kabling.
   - Satt opp jordskinne i skap for utjevningsforbindelse til nye kurser.
   Kurs;
   5, 6, 7. Utført av oss med ny kabling.
   Kurs;
   2. Byttet automatsikring med eksisterende skjultanlegg.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Oversikt

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 påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

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

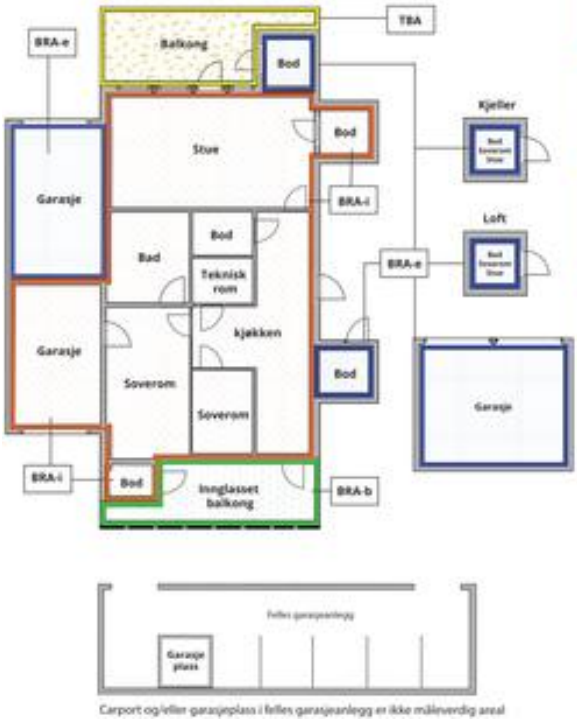
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet H0202

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	37			37	4
Loft		4		4	
Kjeller		3		3	
SUM	**37**	**7**			**4**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,60m
Avvik: Det er takhøyde på under 2,20 i enkelte rom for som er i bruk for varig opphold.

Bod på loft med måleverdig areal 4,3 på kvm. Gulvflate på ca 7,4 kvm. Bod er merket med: 227
Bod i kjeller på 2,8 kvm. Bod er merket med: 227

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Kjøkken er flyttet til stue, soverom er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, Flytting av kjøkken, rør, og lettvegg. Det foreligger dokumentasjon fra elektriker og rørlegger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Adrian Astroza	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	147		0	3375.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Maridalsveien 237A

Hjemmelshaver
Maridalsveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848818402			Astroza Adrian Antonio, Arveschoug Aleksandra

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
96

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.03.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	30.03.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aleksandra Arveschoug	9578-5997-4-3875278	2026-03-27 10:10:53
Adrian Antonio Astroza	9578-5999-4-3058105	2026-03-27 11:13:23

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
27. mars 2026

Oppdragsnummer
22-0051/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 237A, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Adrian Astroza, Aleksandra Arveschoug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet er sist pusset opp i 2008

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyspunktet AS, Satt inn tre nye kurser, kobling til kjøkken, branntetting, komfyrvakt, kobling til kjøkken Utført 28.02.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført 28.02.2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er tilgjenglig i borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bedre Eiendom AS, Kobling av kjøkken og radiatorer. Utført: Februar 2025

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har endret planløsningen ved å rive lettvegger, flyttet kjøkken, sette opp en ny lettvegg, legge nytt gulv og nye innvendige overflater på vegger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Er noe feil med dreneringen på badet, det samler seg noe vann mellom vaskemaskin og dusj. Det har ikke ført til skader.

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

Ja

Beskriv: Det er skjevheter i gulv og tak. Dette kommer av bygningen, det har ikke vært oppdaget sprekker eller liknende.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Bygget har en setningsskade fra da det ble bygget. Borettslaget har fulgt med og har ikke oppdaget noen forverring.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Dusjhodet lekker noe i festet, det er nok ikke en lekkasje, men et behov for å stramme til eller bytte dusjhode.

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

Eventuell kommentar: Det kommer en takstmann som skal gjennomføre en tilstandsvurdering 30.04.2026.

---

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

Eventuell kommentar: Det skal gjennomføres av takstmann 30.04.2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Statnetts tunnelprosjekt, spesielt når det gjelder utbedring av skader på borettslagets energibrønnpark. Vi vil også informere om planlagt oppstart av nye arbeider knyttet til to tunneler som skal etableres rundt borettslaget – én mot nord og én mot sør. Statnett SF har i tillegg reist en ny sak for tingretten mot borettslaget og de øvrige grunneierne langs tunnelen. Dette gjelder en skjønnsbegjæring, og tingretten har bedt oss koordinere oss med de øvrige grunneierne med tanke på de nye tunnelene som skal bygges. Dørtelefon uten kamera/skjermløsning kr. 725 000 Styret iverksetter oppdrag med å restaurere eksisterende dører. OBOS Miljøfond har satt av midler på borettslagets miljøkonto, og det brukes midler fra denne kontoen til til å dekke kostnader. I påvente av et konkret tilbud, har styret estimert et budsjett på kr. 1,0 mill.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke noe utenom vanlig naboskap.

---

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?

Ja

Beskriv: Det skal bygges en Tørrkjøler; Tiltak for å spare energikostnader. Bergvarmeanlegget utvides med fase II og montering av tørrkjølere, og det finansieres av oppsparte midler. Budsjett kr. 1,45 mill.

---

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: 22-0051/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Adrian Antonio Astroza	**2026-03-27**	**Aleksandra Arveschoug**	**2026-03-27**

Identifikasjon

Adrian Antonio Astroza

Identifikasjon

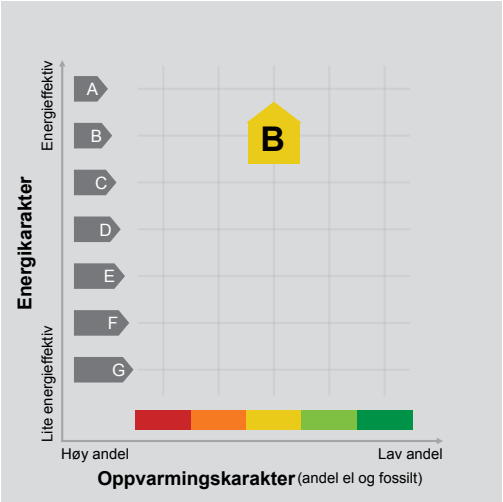
Aleksandra Arveschoug

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Maridalsveien Borettslag-224-227-324-327-424-427
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0467
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80547862
Merkenummer	Energiattest-2025-196614
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maridalsveien 237B	80547862	H0202	0	0	93
Maridalsveien 237A	80547862	H0202	0	0	96
Maridalsveien 237A	80547862	H0302	0	0	168
Maridalsveien 237B	80547862	H0302	0	0	165
Maridalsveien 237B	80547862	H0402	0	0	237
Maridalsveien 237A	80547862	H0402	0	0	240

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	3 m²
Oppvarmet BRA	38 m²
Totalt BRA	38 m²
Oppvarmet luftvolum	90 m³
U-verdi for yttervegger	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	224,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,71 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	205 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,95
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.7.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	90,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,4 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	161,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 847 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 305 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	102,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 847 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 847 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 847 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,2 %

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.

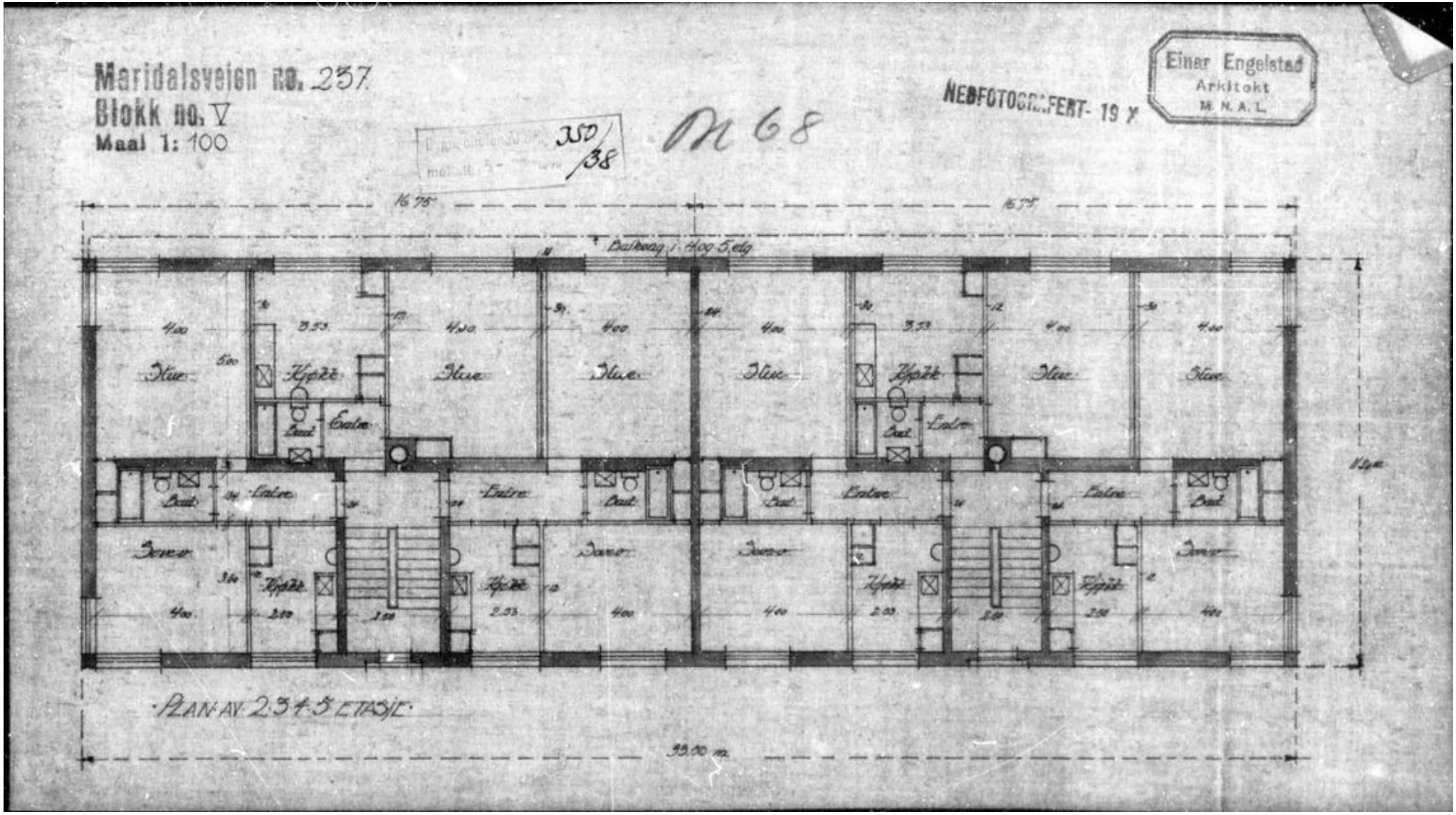
Dersom forslaget vedtas, vil styret innhente tilbud og inngå avtale med en leverandør som estetisk kan levere et sykkelhus mest mulig lignende dagens søppelhus.

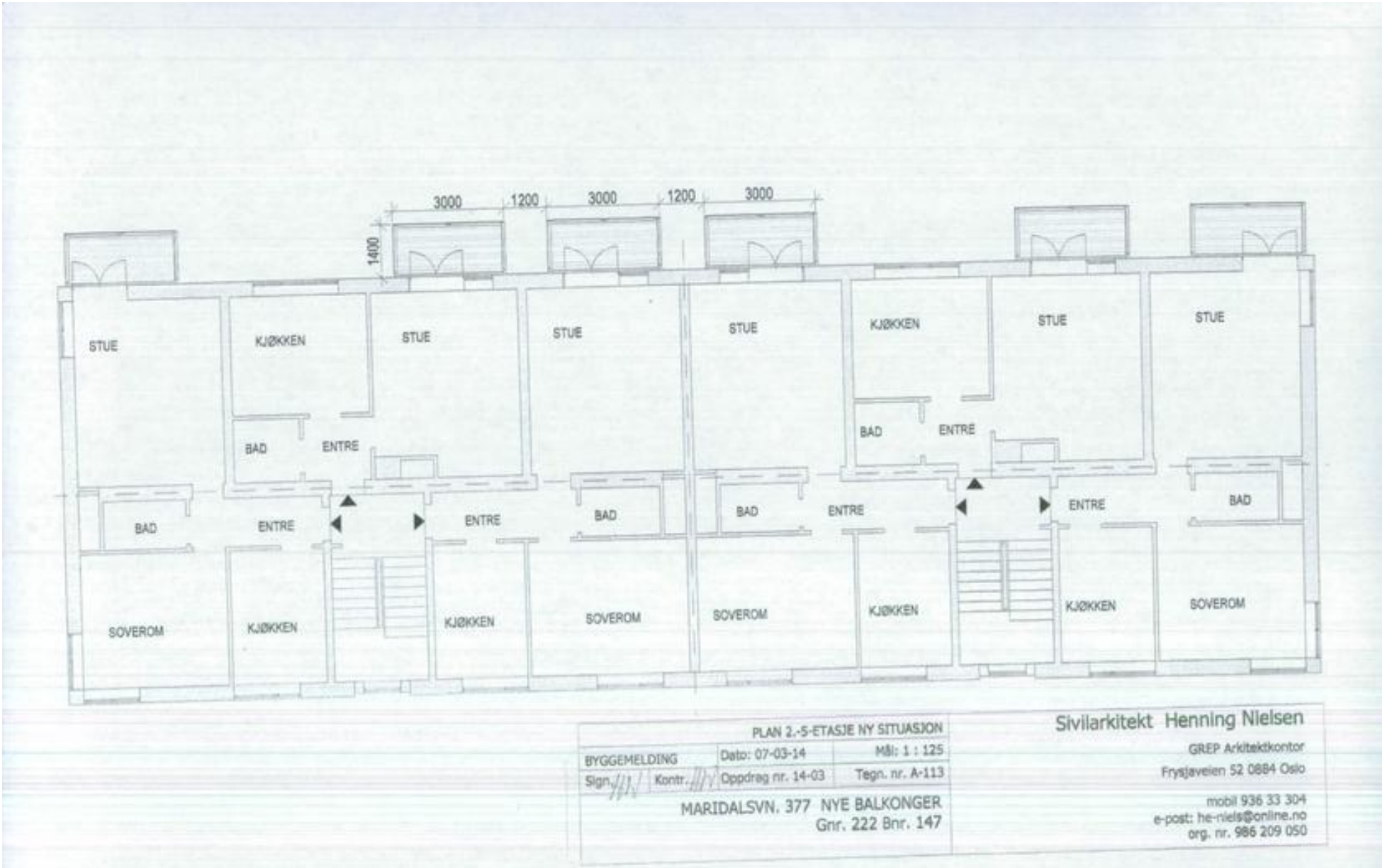
For å finansiere prosjektet foreslår styret at det tas opp et lån som blir betjent av brukerne av sykkelhuset, men hvor borettslaget innehar den økonomiske risikoen dersom plasser ikke blir leid ut. Dette vil også medvirke til at sykler ikke hensettes i sykkelhusene uten å bli brukt.



Forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Det bygges 32 sykkelplasser i ett skur innenfor et rammebudsjett på kr. 950 000 som lånefinansieres.


Maridalsveien no. 237
Blokk no. V
Maal 1: 100
M 68
NEGFOTOGRAFERT 19 X
Einar Engelstad
Arkitekt
M. N. A. L.
16.75
16.75
Dalkong. 1. Hoy 5. etg
PLAN AV 2 3 4 5 ETASJE
33.00 m


3000
1200
3000
1200
3000
1400
STUE
KJØKKEN
STUE
STUE
STUE
KJØKKEN
STUE
STUE
BAD
ENTRE
BAD
ENTRE
BAD
ENTRE
BAD
ENTRE
ENTRE
BAD
SOVEROM
KJØKKEN
KJØKKEN
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
KJØKKEN
SOVEROM
PLAN 2.-5-ETASJE NY SITUASJON
BYGGEMELDING
Dato: 07-03-14
Mål: 1 : 125
Sign.
Kontr.
Oppdrag nr. 14-03
Tegn. nr. A-113
MARIDALSVN. 377 NYE BALKONGER
Gnr. 222 Bnr. 147
Sivilarkitekt Henning Nielsen
GREP Arkitektkontor
Frysjaveien 52 0884 Oslo
mobil 936 33 304
e-post: he-niels@online.no
org. nr. 986 209 050

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BM Peder Varhaugvik
Lachmanns vei 5
0495 OSLO

Dato: 03032010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200913344-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 237B	Eiendom:	222/147
Tiltakshaver:	Marianne Dahl	Adresse:	Maridalsveien 237 B, 0467 OSLO
Søker:	BM Peder Varhaugvik	Adresse:	Lachmanns vei 5, 0495 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 237 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Marianne Estevenin - for enheltsleder Caroline Waller

Kopi til:

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

Marianne Dahl, Maridalsveien 237 B, 0467 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Rådgivende Ingeniør Breistein AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.12.2021
EDVARD BRUNE	202112644 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Havstein	

Adresse:	MARIDALSVEIEN 237B	Eiendom:	222/147/0/0
Tiltakshaver:	Marit Drtina Lønnestad	Søker:	Rådgivende Ingeniør Breistein AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Maridalsveien 237 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytte av sluk i våtrom, mottatt 01.12.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112644			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning	353-01	10.08.2021	1/8

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Oda Havstein - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Marit Drtina Lønnestad, Maridalsveien 237 B, 0467 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT JAN KRISTIAN BORGEN
Maridalsveien 237 A
0467 OSLO

Dato: 09.05.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201510999-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 237A	Eiendom:	222/147/0/0
Tiltakshaver:	Jan Kristian Borgen	Adresse:	Maridalsveien 237 A, 0467 OSLO
Søker:	ARKITEKT JAN KRISTIAN BORGEN	Adresse:	Maridalsveien 237 A, 0467 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Maridalsveien 237 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad - H0503, mottatt 23.03.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.05.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Jan Kristian Borgen, Maridalsveien 237 A, 0467 OSLO, jkb@lsa.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GREP arkitektkontor
Frysjaveien 52
0884 OSLO

Dato: 19.12.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201403436-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 237	Eiendom:	222/147/0/0
Tiltakshaver:	Maridalsveien Borettslag	Adresse:	Maridalsveien 235, 0417 OSLO
Søker:	GREP arkitektkontor	Adresse:	Frysjaveien 52, 0884 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Maridalsveien 237

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 13.12.2019.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av all betongen som er oppført i sluttrapporten for avfallshåndtering ikke er dokumentert. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Maridalsveien Borettslag, Maridalsveien 235, 0417 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vikenconsult AS
Strandbuen 14
1676 KRÅKERØY

Dato: 25.06.2020

Deres ref.: MAGNUS SVENSEN | Vår ref.: 202002925-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Spånberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 237A	Eiendom:	222/147/0/0
Tiltakshaver:	Therese Kristoffersen	Adresse:	Maridalsveien 237A, 0467 OSLO
Søker:	Vikenconsult AS	Adresse:	Strandbuen 14, 1676 KRÅKERØY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Maridalsveien 237 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Rehabilitering av våtrom, mottatt 18.06.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Celine Spånberg - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Therese Kristoffersen, Maridalsveien 237A, 0467 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 20 APR. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200100020-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 225-237	Eiendom:	222/135 m. flere
Tiltakshaver:	Maridalen Borettslag v/ styreleder Michael Møller	Adresse:	Maridalsveien 235B, 0467 OSLO
Søker:	Siv. Ark. Mnal INGER SKYBAK EGGESVIK	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/rep. av bygningstekniske inst.- Skifte av sluk, ifm rehab. av våtrom

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 225-237

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Se vedlegg.

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

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

Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Vedlegg: Oversikt over leiligheter som omfattes av ferdigattesten

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

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

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

Maridalsveien 225:

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

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

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

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

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

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

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

Inger Skybak Eggesvik

Inger Skybak Eggesvik
Siv ark Mnal

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HAGEN VVS AS
v/ Kjetil Hagen
Eikenga 11
0579 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201505681-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Marthe Karlsen	Dato: 15.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 237B	Eiendom:	222/147/0/0
Tiltakshaver:	Paal Andrè Slette	Adresse:	Maridalsveien 237 B, 0467 OSLO
Søker:	HAGEN VVS AS, v/ Kjetil Hagen	Adresse:	Eikenga 11, 0579 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 237 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.06.2015 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Paal Andrè Slette, Maridalsveien 237 B, 0467 OSLO, paal.andre.slette@gmail.com

A N M E L D E L S E .

Tegning

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.L.No. 317/43 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C. i kjeller

på matr.nr. 237 Maridalsveien

Innlevert 13.april 1943 Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 14-4-43.

p.v. [signature]

AD/RE

Ad: 237 Maridalsvn.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

En vil ikke anbefale avtrekket fra w.c.rom ført til söppelrom.

Derimot vil en anbefale som forsök å före avtrekskanalen ut mot gavlvegg som vist på tegningen.

Oslo helseråd den 19. april 1943.

[signature]

BYGNINGSCHEFEN OSLO 20 APR 1943

Nordre distrikt til innstilling.

Oslo, 20. april 1943.

p.v. [signature]

Bgv. bl. 24. IV. 43. 5000.

ANMELDELSE.

12 bl. tegninger

M.D. Bygningsinspeksjonen Bl.nr. 730/38 * OSLO *

Dupliket sendt Brannchefen

Opmålingschefen
Mott. 7. MRS. 1938

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 245 Meridalsveien. Blokk V

Innlevert 4. mars 1938 Attestert

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

Oslo den 5. mars 1938

E. Alexandersen

Sendes hr. reguleringschefen
Grensene for nr. 245 Meridalsveien er efter makeskifte av 26/12-37 og framåling av parkleggingsareal mot Akerselven av 1/2-38, som vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1 Kartforetningene er enn ikke tinglyste. Rekvisisjon på opdeling av arealet i byggeparseller er ikke innkommet.

Oslo 8/3-1938

Reguleringschefen je. nr.
mott. 8 - MRS 1938

E. Lund

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
MARIDALSVEIEN 237A

Dato: 26.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529452
9087878

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 147

Vi viser til bestilling av 20260326 for MARIDALSVEIEN 237A.

GNR. 222 BNR. 147

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.10.1938.

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

3375 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

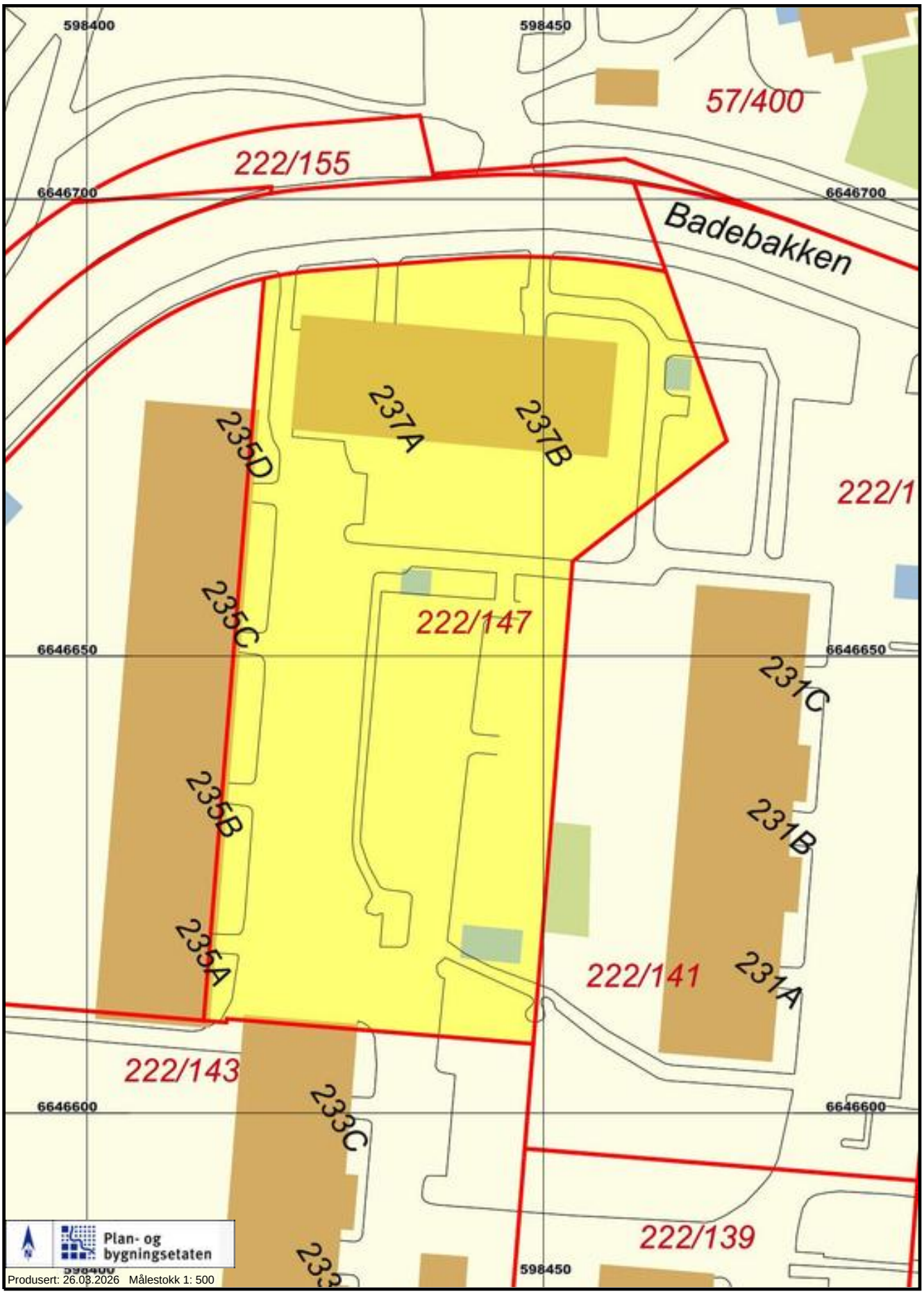
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


598400
598450
57/400
222/155
6646700
6646700
Badebakken
237A
237B
235D
222/1
235C
222/147
6646650
6646650
231C
235B
231B
235A
222/141
231A
222/143
6646600
6646600
233C
222/139
598450
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 26.03.2026 Målestokk 1: 500

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

KDP-4

Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtaksdato: 28.11.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198805910
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 40 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

INNHOLD

SIDE

BAKGRUNNSMATERIALE

* Forslag til kommunedelplan. Oslo byplankontor august 1989.
* Innkomne merknader ved offentlig ettersyn. Notat datert 14.12.90.
* Det er utarbeidet et omfattende grunnlagsmateriale fra Kulturminnevernprosjekt Akerselva. Dessuten foreligger en rekke grunnlagsdokumenter vedr. naturverdier og vann. Fullstendig litteraturliste er gjengitt i planrapport av aug. 1989.
* Det vises til handlingsplan for Akerselva Miljøpark, som lister opp de tiltak som forutsettes gjennomført de nærmeste år.

KOMMUNEDELPLANEN FOR AKERSELVA MILJØPARK
PLANMATERIALET

Denne rapporten gjengir de konkluderende delene for plan- og byggesaksbehandling av kommunedelplanen for Akerselva. Rapporten med vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med. Det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og som er datert august 1989, gir grundigere innføring i de faglige utredningene og vurderingene planen bygger på. For nærmere fordypning vises til denne. Vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med i denne planen.

Plandokumentene består av
– mål for utviklingen i området
– arealkart i målestokk 1:5000. Arealkartet er gjengitt nedfotografert i dette heftet, presentert i delområder 1-7 med bestemmelser og retningslinjer.

Bystyrets vedtak er tatt inn i heftet.



FORORD

Kommunedelplanen for Akerselva er utarbeidet og fremmet i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 20-6. Planen ble vedtatt av Oslo bystyre 28.11.90.

Det er ikke innkommet innvendinger mot planen fra Miljøverndepartementet. Bystyrets vedtak er dermed det endelige.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor etter byrådets vedtak av november 1988.
Planforslaget dannet et av sluttproduktene av arbeidet med Akerselva Miljøpark, som ble koordinert av en styringsgruppe med representanter for Miljøverndepartementet og Oslo kommune.
Arbeidet med kommunedelplanen ble varslet i pressen ved oppstart i desember 1988. Det ble utformet i nært samarbeid med byantikvaren, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og miljøetaten.
Byrådet vedtok i november 88 planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.
Dette ble gjennomført 1.12.89 - 1.2.90.
Byrådet behandlet planforslaget 11.6.90 og bystyret fattet sitt vedtak 28.11.90.

Planen ble utarbeidet ved byplankontoret, avdeling for indre by, av overarkitekt Ann Elin Bratset.
Planarbeidet ble ledet av avdelingssjef Tore Langaard.

OSLO BYPLANKONTOR, NOVEMBER 1991.

Jostein Dreydal
byplansjef

MÅL



AKERSELVA SOM BYPARK

Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som bypark og utfartsområde både for bydelene rundt, for byens befolkning generelt og for besøkende.
Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.
Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.

Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.

Akerselva er nå i ferd med også å bli et begrep i forbindelse med den politiske satsningen for bevaring og utnytting av natur- og kulturhistoriske verdier i en by. Innsatsen vekker internasjonal interesse idet Akerselva inngår i Norges bidrag til Europas kulturlandskapskampanje. Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge.

Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning.

Vi står i dag overfor en utvikling av byen hvor fortetting blir en hovedingrediens, ikke minst for å øke byens boligtall. Det er pekt på konkrete fortettings- og byutviklingsmuligheter også langs Akerselva. Det ligger en viktig utfordring i å få denne utviklingen til å skje på en hensynsfull måte i forhold til elva, slik at det tverrsnittet av Oslohistorien som dette vassdraget representerer, blir ivaretatt.

BESTEMMELSER

Følgende generelle rettslig bindende bestemmelser gjelder for hele planområdet:

Prosjekter som er i strid med kommunedelplanen, må behandles som reguleringssak. Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som reguleringssak. Nye byggetiltak innenfor friområdene skal behandles som reguleringssak, med grunnlag i stadfestet reguleringsplan.
Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

Utomhusplan må fremlegges ved byggemelding.

Utfylling i elva tillates ikke.

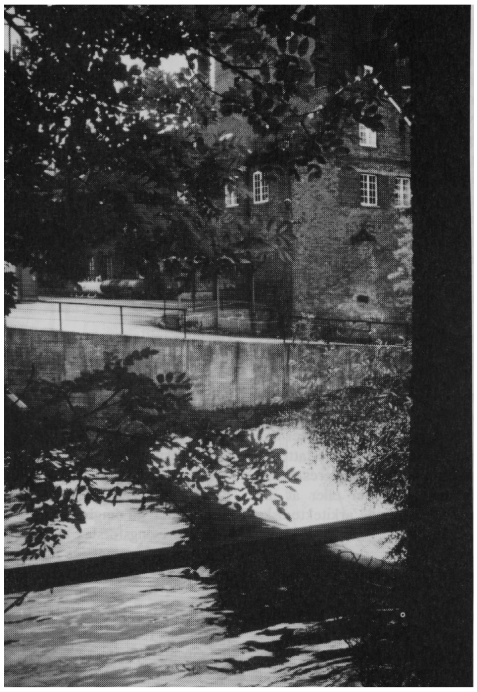
For følgende større områder kreves godkjent samlet bebyggelseplan før videre utbygging kan skje:

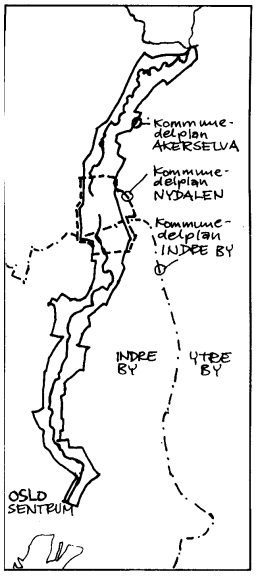
- **Nydalen Compagnies område vest for Akerselva (se delområde 2)**
- **Områder i Nydalen (kommunedelplan for Nydalen)**

Det tillates ikke lysreklame eller flombelysning som ville bli synlig mot parken.

Areal regulert til isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse skal ha trevegetasjon for å skape nødvendig avskjerming mot omgivelsene.

I tillegg til disse generelle bestemmelsene gjelder bestemmelser for det enkelte delområde 1-7.





Figur 1 :

Kommunedelplanen for Akerselva miljøpark omfatter deler av planområdet til
- Kommunedelplan for Nydalen
- Kommunedelplan for Oslo Indre by (forslag under behandling)

RETNINGSLINJER

Følgende generelle veiledende retningslinjer gjelder for hele planområdet:

Privatisering av rekreasjonsområdene må unngås
Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til "privatisering" av rekreasjons-arealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet. Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom disse og den offentlige parken.

Publikumsaktiviteter bør vende mot parken
Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken. Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger.

Miljøforurensende anlegg må ikke lokaliseres inntil parken

Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer. Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc.

I de båndlagte områder med omgivelser settes varierende krav til bevaring.
I større, sammenhengende og godt bevarte historiske miljøer stilles strenge krav til bevaring av historiske trekk ved bygningsmessige endringer. Utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser.
Også omkringliggende byggeområder pålegges krav om tilpasning til det historiske miljøet.

Der hvor miljøets samlede karakter er endret, men hvor bygninger og gammel bebyggelses-struktur fremdeles preger området, stilles krav om en balansert nybygging, der de historiske trekkene ivaretas.

For enkeltstående kulturminner foreslås tilknytningen til Miljøparken sikret gjennom inn-lemming av bygningene i parkanlegget både fysisk og visuelt, ved kobling til turveinettet og ved å bruke anleggene til publikumsrettede aktiviteter.

Ny bebyggelse må underbygge områdevise hovedpreg.
Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevise hovedpregene. I de øvre deler, hvor naturpreget skal dominere, må bebyggelsen underordnes landskap og vegetasjon. I de midtre delene, hvor hovedpreget skal være åpne sletter omkranset av bebyggelse, skal ny bebyggelse bevare og forsterke veggen i elverommet. Viktige landskapstrekk skal bestå. I de nedre deler og i Nydalen, hvor det urbane preget skal dominere, og hvor bebyggelsen har en mer direkte kontakt med elva får den mer detaljerte utformingen av bebyggelsen økt betydning.

Innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging. Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

Overgangene bør markeres arkitektonisk
Overgangen mellom ulike historiske soner og mellom de ulike landskapsrommene foreslås understreket gjennom parkmessig behandling eller gjennom bygningsmessige markeringer. Spesielt publikumsorienterte funksjoner kan med fordel eksponere seg arkitektonisk mot parken.

Viktige utsyn og siktlinjer må sikres.
Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres. Utsynet over parken og bylandskapet fra disse stedene må bevares, og ikke sperres av ny bebyggelse. Siktlinjer fra parken til viktige landskapstrekk og bygninger i omgivelsene må bevares.

Bebyggelsen bør være ledesnor
På utvalgte steder langs elva bør det etableres bygninger som ved sitt særpreg gir området en spesiell karakter. Sammen med eksisterende, markante bygninger og landskapstrekk

danner disse en ledesnor gjennom parken, og medvirker til å styrke særpregene ved de enkelte partiene langs elva.

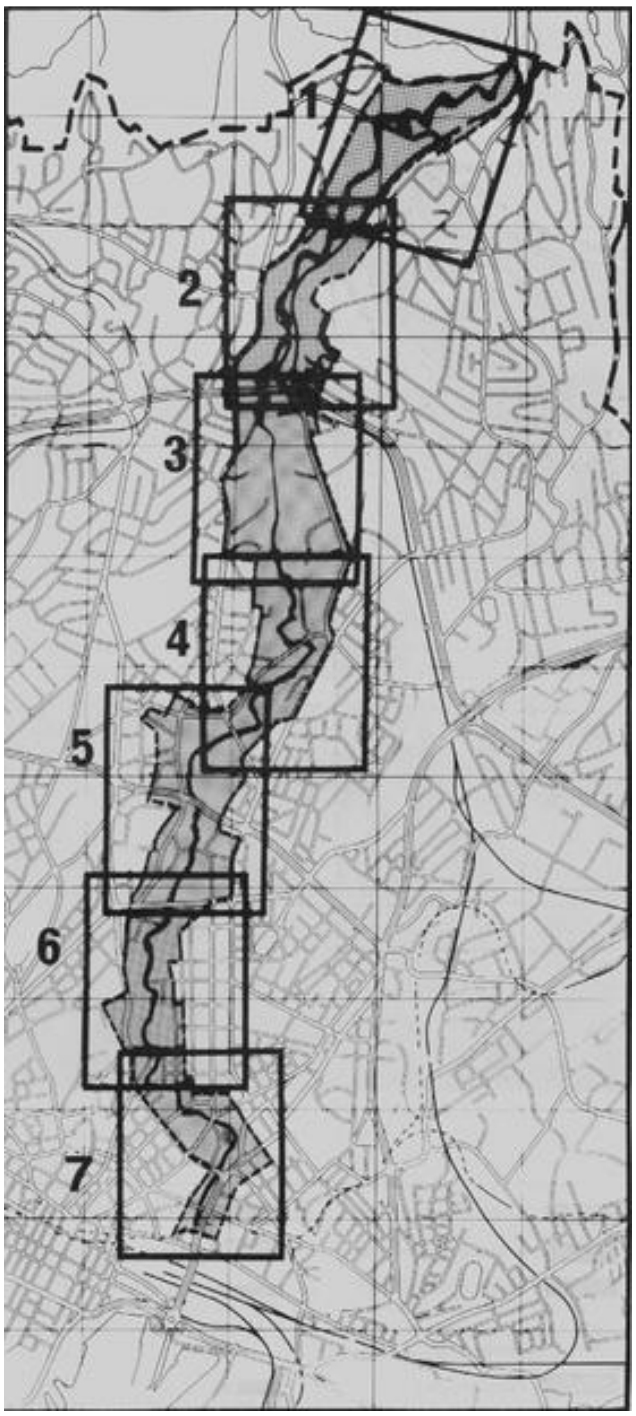
Bebyggelsen må bevare og styrke veggene i elverommet
Ved utfyllende og supplerende bebyggelse må de gode, karakterfulle veggene i elverommet bevares. Der veggen er svak eller utflytende, bør ny bebyggelse og/eller vegetasjon medvirke til å stramme den opp. Nybygg må imidlertid ikke virke som barriere mellom elva og tilstøtende bydel.
Nye bygninger og anlegg inntil fossene bør unngås.

Uheldige miljømessige konsekvenser ved utbygging må unngås
Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

Byggeprosjekter må dokumentere sin innvirkning på omgivelsene.
Ved utbyggingsforslag må de funksjonelle og formmessige konsekvensene for Miljøparken dokumenteres.

I tillegg til disse generelle retningslinjene gjelder retningslinjene for det enkelte delområde 1-7.

DELOMRÅDENE



1. Maridalsvannet - Neptunveien

2. Neptunveien - Nydalsbrua

3. Nydalsbrua - Badebakken

4. Badebakken - Bentsebrua

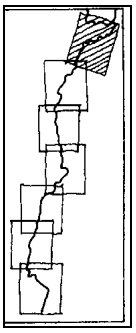
5. Bentsebrua - Sannerbrua

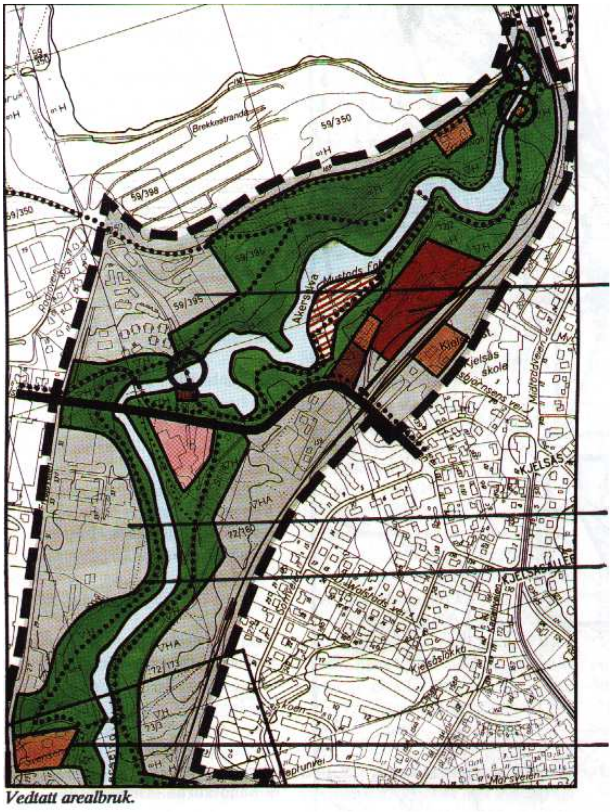
6. Sannerbrua - Grünerbrua

7. Grünerbrua - Vaterland

Planområdet inndelt i delområder

DELOMRÅDE 1 Maridalsvannet - Neptunveien





Vedtatt arealbruk.

Parkering bør få bedre avgrensning mot parken.

Åpen sikt mot parken, ingen bebyggelse.

Overgangen industriområde/park gjøres klarere/strammere.

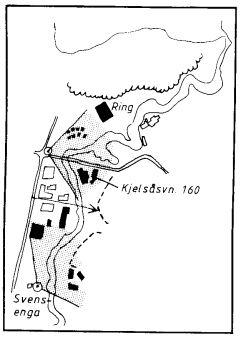
Utsiktsplass sikres.

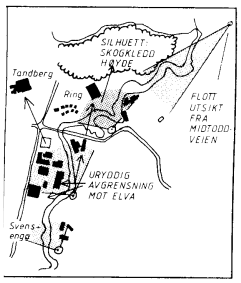
TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

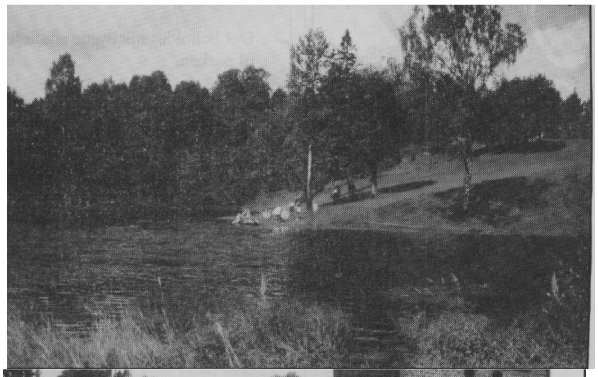
BESTEMMELSER
I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må bebyggelsens høyde holdes lav, 2-3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.

RETNINGSLINJER
Det må sikres en offentlig atkomst til utsikt over elvelandskapet ved Svensenga. Ved videre utbygging i Frysjaveien industriområde må det sikres åpne siktlinjer til parken fra Frysjaveien. Eksisterende parkeringsanlegg ved Ringbygget bør gis en bedre avgrensing mot friområdene, f.eks. gjennom beplantning.





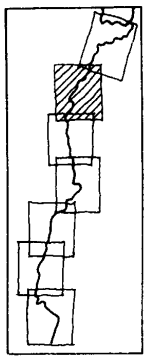
Viktige utsyn og



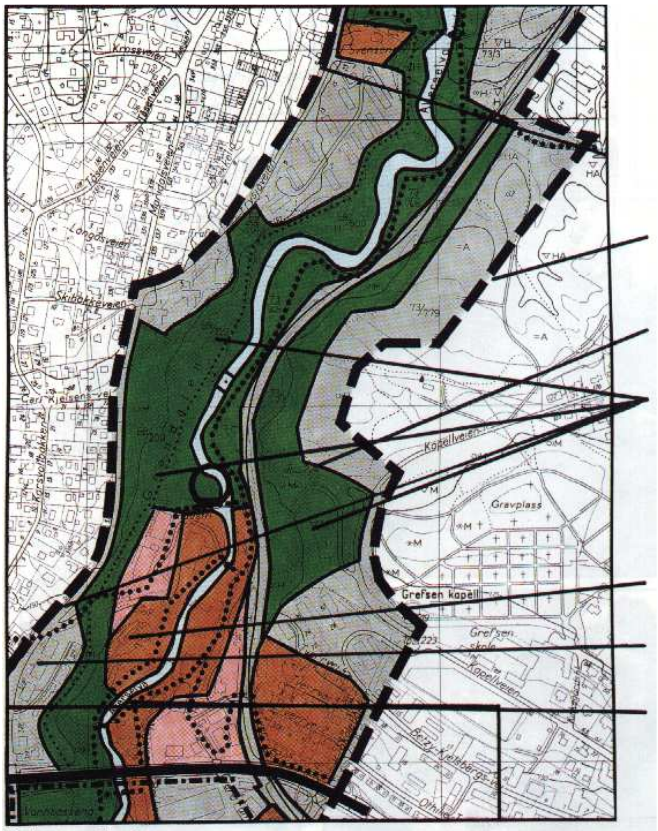


BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Grønvold**
- **Svensenga**
- **Demningen ved Maridalsoset med bro og spillverk**
- **Målehus, forbygninger og måleterskel i elva nedenfor Oset.**
- **Brekke kraftstasjon**
- **Kjelsås stasjon**
- **Arbeiderbolig i Kjelsåsveien 143**

PLANBESKRIVELSE
Maridalsmorenen bevares. De naturgitte skråningene rundt elverommet beholdes grønne og ubebygde. De store park- og naturområdene bevares som rekreasjonsområder. Det bør søkes anlagt planfritt kryss mellom tverrgående gangvei og Frysjaveien ved Svensenga. Det anlegges sti langs vestsiden av elva i kanten av industriområdet Frysjaveien.
Øst for elva preges områdene av boliger i småhusbebyggelse. I vest er det nyere industri- og kontorbebyggelse. Dette området fremholdes i byutviklingssammenheng som et område med betydelige fortettingsmuligheter, i første rekke for boliger. Landskapsmessig dominante bygninger er Ringbygget, Tandberg radios bygning og Kjelsåsveien 160.



DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



Vedtatt arealbruk.

Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.

TEGNFORKLARING

- Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.
- Boliger
- Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)
- Offentlig bygning
- Allmennyttig formål
- Spesialområde bevaring
- Båndlangt for bevaring
- Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring
- Friområde, park
- Friområde, natur
- Vassdrag
- Offentlig vei
- Gang- og sykkelvei
- Sti
- Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.

RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

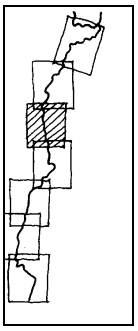
Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuett-virkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

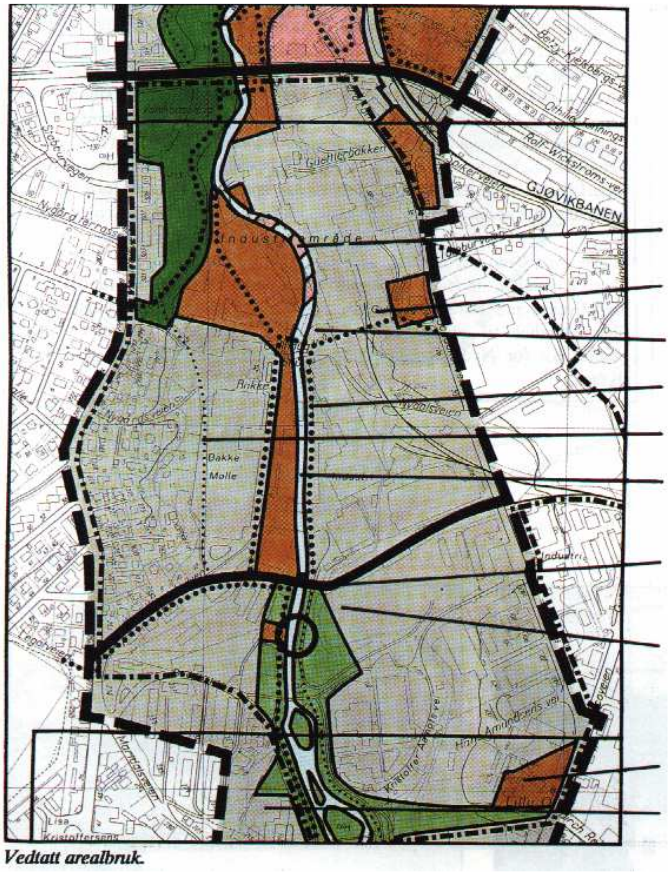
I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydover i planfritt kryss over Store Ringvei.

BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.**
- **Tverrveiene/Skolebakken**
- **Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen**
- **Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.**
- **Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.**

BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET
Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.
Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område.
Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.



DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Elveløpet legges om og åpnes.

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Torg utformes med bymessig preg.

Hovedgangvei i bymessig miljø.

Sti i grøntbelte

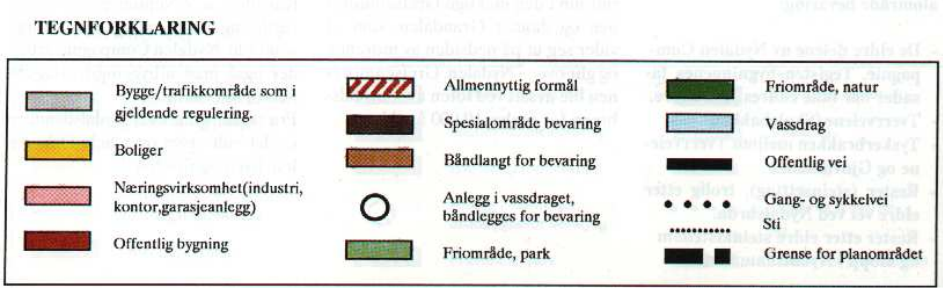
Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.

Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.

Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).

Tunnel på Lille O gjenskapes.

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?



BESTEMMELSER

Se også kommunedelplan for Nydalen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.

RETNINGSLINJER

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nært elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.

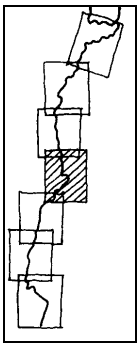




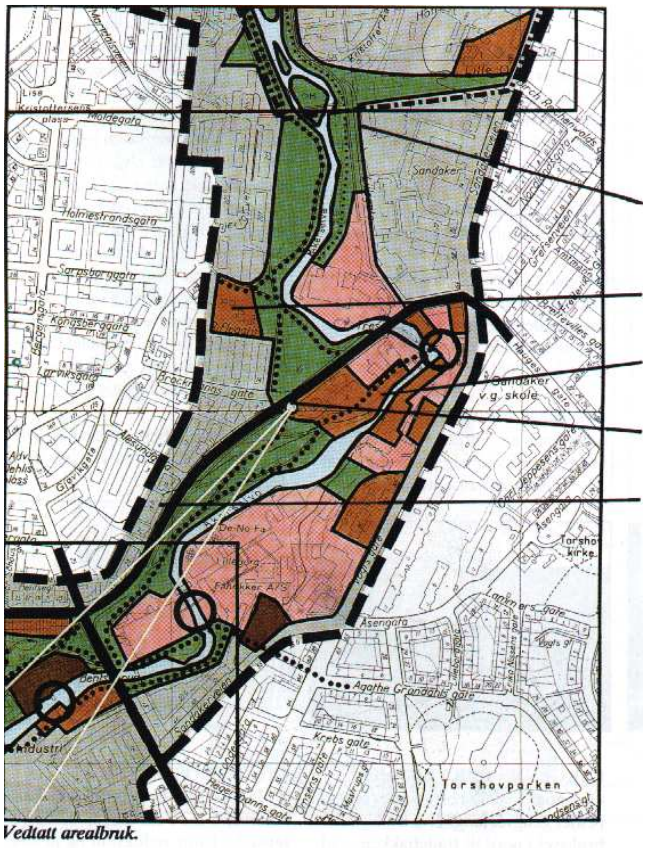
BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.**
- **Valseverkets fasade mot elva**
- **Ellendalen Spinneri**
- **Kraftstasjonen ved Bjørsheim med rester av dam**
- **Gullhaug arbeiderbolig**
- **Området rundt "Kronborg"**
- **Lillo gård**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.
Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.
Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

BYGGEPROSJEKTER
Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.
I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m² mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m² ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.



DELOMRÅDE 4 Badebakken - Bentsebrua



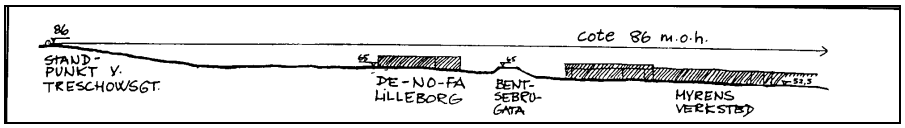
Overgangen mellom industriområde og park markeres klarere med vegetasjon.

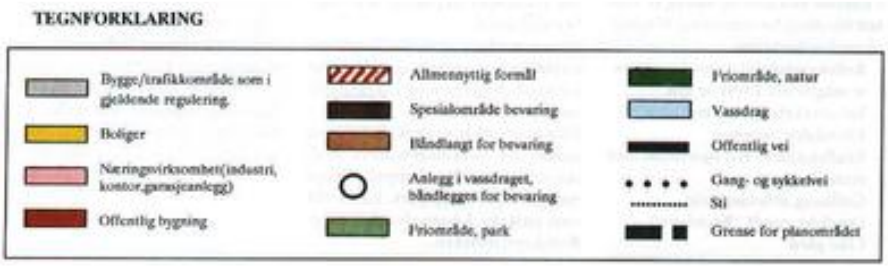
Riflegata 13 eksponeres mot parken og atkomsten til parken.

Hageanlegg og foss gjøres offentlig tilgjengelig.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Preget av robust, sterk byvegg bevares. Treplanting i eller langs Treschows gate.





BESTEMMELSER

Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehoyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

Ved Treschows gate/Bjølsenfossen må hensynet til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag telle mye. Bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Enkelte bygningselementer kan vurderes eksponert mot miljøparken som en "veiviser" og markering av dette spesielle stedet. Juvet og urskogpreget ved Bjølsenfossen og det gamle hageanlegget i skråningen på vestbredden må bevares. Det bør gis muligheter for opplevelse av hageanlegget, damkonstruksjonen og bebyggelsen rundt fossen.

På vestsiden av elva kan veggen strammes opp ved utfyllende bebyggelse i nordre del. Riflegata 13's spesielle utforming må fortsatt eksponeres mot parken. Eventuell ny bebyggelse her må medvirke til å skape en enda mer attraktiv hovedport til Miljøparken på dette stedet.





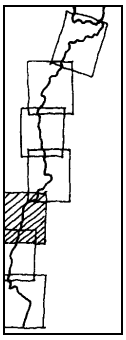
BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

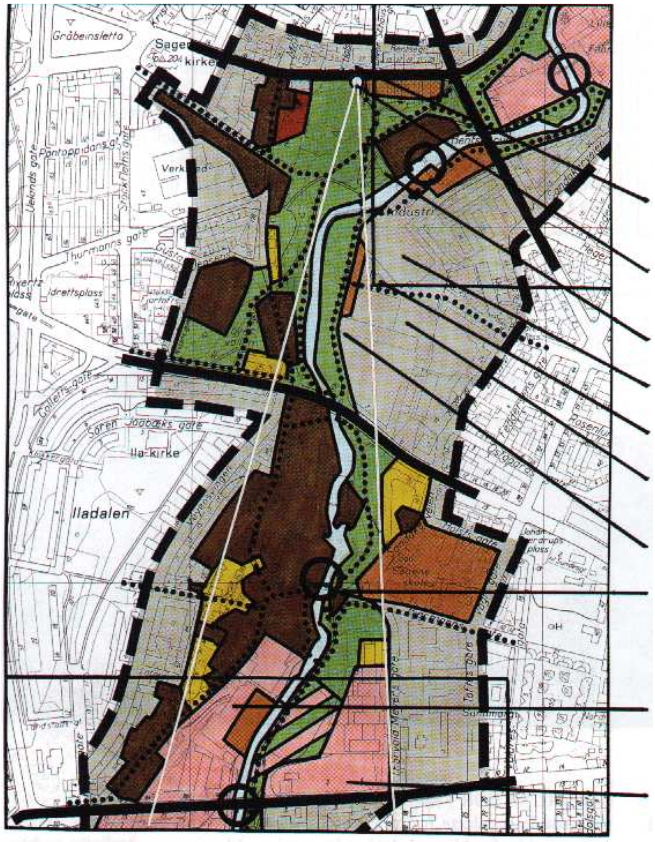
- **Riflegata 13**
- **Bjølsen Valsemølle**
- **Bjølsendammen med tekniske innretninger og rørgate**
- **Sagene brannstasjon med mannskapsbolig**
- **De-No-Fa og Lilleborg fabrikker:**
  Enkelte eldre produksjonsbygninger og tekniske anlegg i elveløpet.

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Nåværende regulerte friområde må opprettholdes for å bevare det brede, naturlige turveidraget langs elva og for å bevare offentlig tilgjengelighet til det viktige utsiktsområdet ved Treschows gate.
Gangveitilknytninger er vist på tvers til parkområdene på Voldslokka og i Torshovdalen. Dessuten vises fotgjengerundergang under Treschows gate. For å bedre kontakten fra byområdene øst for elva anlegges 3 nye krysningssteder for fotgjengere over elva, - ved Idun, ved kornsiloen på Bjølsen og ved De-No-Fa Lilleborg.
Ved Bjølsen-fossen anlegges gangvei fra syd langs vestre bredd, i bro nedenfor fossen og med passasje gjennom Bjølsen Valsemølles område på østre side av elva.

BYGGEPROSJEKTER
Øst for elva dominerer industriområder, i vest er det boligområder. Utbyggingsinteresser er i første rekke knyttet til industriområdene. Særlig følsom for bygningsmessige endringer er området Treschows gate 2-8 og Bjølsen Valsemølle. Elverommet preges av markerte bygningsvegger i øst. Den veggen som industribebyggelsen i øst danner, har en mer oppløst karakter. Et par enkeltbygninger dominerer landskapsbildet.



DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua



Vedtatt arealbruk.

Veggen i parkrommet strammes opp med vegetasjon.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Bensinstasjon bør fjernes.

Hall fra 1949 bør bevares.

«Strykejernet» bør bevares.

Maks. høyde p.g.a. utsikt fra Arendalsgata.

Maks. høyde som nåværende vegg.

Utsiktsplass sikres.

Høyden holdes nede p.g.a. utsyn fra Sagveien.

Ny bygning er planlagt.

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

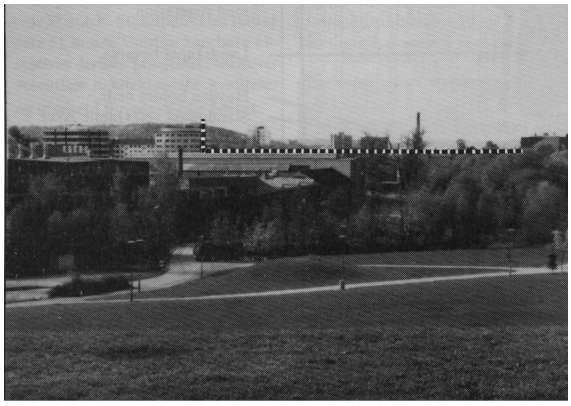
BESTEMMELSER
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

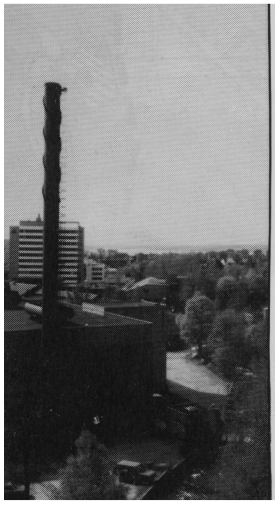
Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

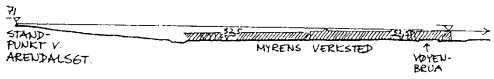
RETNINGSLINJER

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.





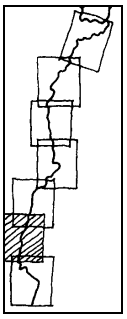


BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

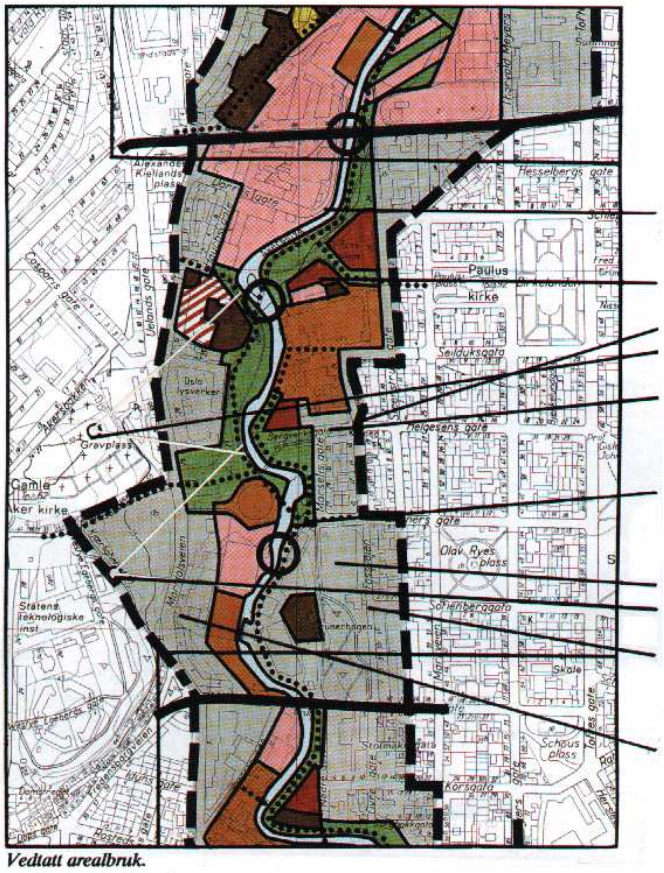
- **Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.**
- **Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.**
- **Sagveien 11**
- **Sannerbrua**
- **Arbeiderboliger v. Arendalsgt.**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Det er vist planfri kryssing for fotgjengere ved Vøyenbrua. Videre anlegges en ny hovedatkomst til elva fra øst ved en offentlig gangvei gjennom Myren-området fra Oscar Braatens plass.

BYGGEPROSJEKTER
Myrens verksted utgjør det ene, store utbyggingsområdet på strekningen. Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for området. Ubebygde deler av tidligere Hjula veveri preges sterkt av parkering.



DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua



Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.

Landskapet bevares.

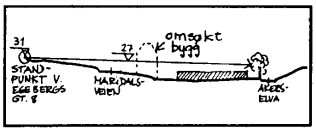
Høyden holdes nede. Standpunkt ved Gamle Aker kirke.

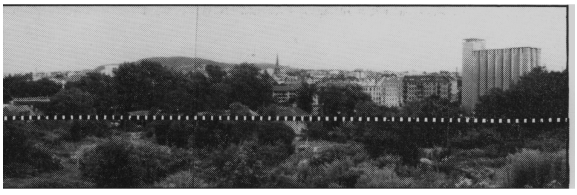
Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende byg-ning fjernes.

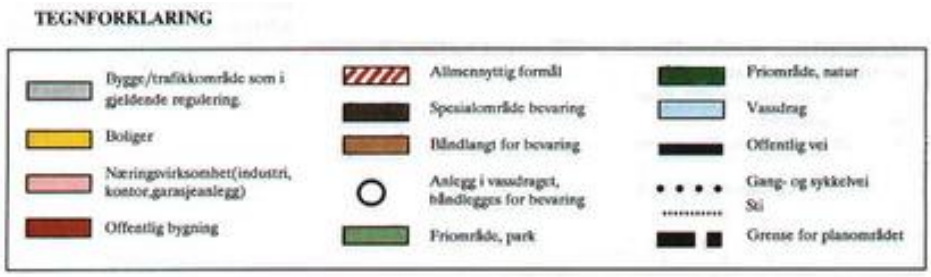
Standpunkt for fri sikt til Telthus-bakken og Gamle Aker kirke. Ingen bebyggelse.

Kornsiloen bør bevares. Standpunkt Egebergsgt. 8 / Kjær-lighetsstien.
Fri sikt over parken fra Sofienberg-gata. Eksisterende bygning ved Fossveien bør flyttes.

Høyden holdes nede.







BESTEMMELSER

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

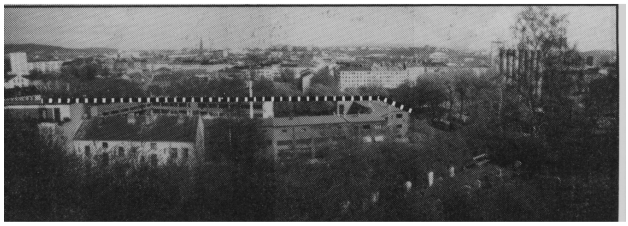
RETNINGSLINJER

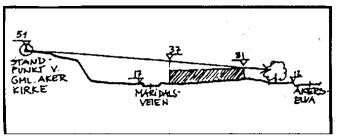
Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skråningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.



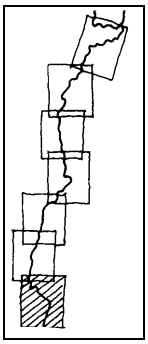

51
STAND
PUNKT V.
GML. AKER
KIRKE
MAGNUMS-
VEIEN
ÅKERS
ELVA

BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Foss skole**
- **Christiania Seildugsfabrik**
- **Aamot bru**
- **Oslo Gassverk; Bassenget og fyrhuset**
- **Vulkan; Kontor/verkstedbygget og broverkstedet**

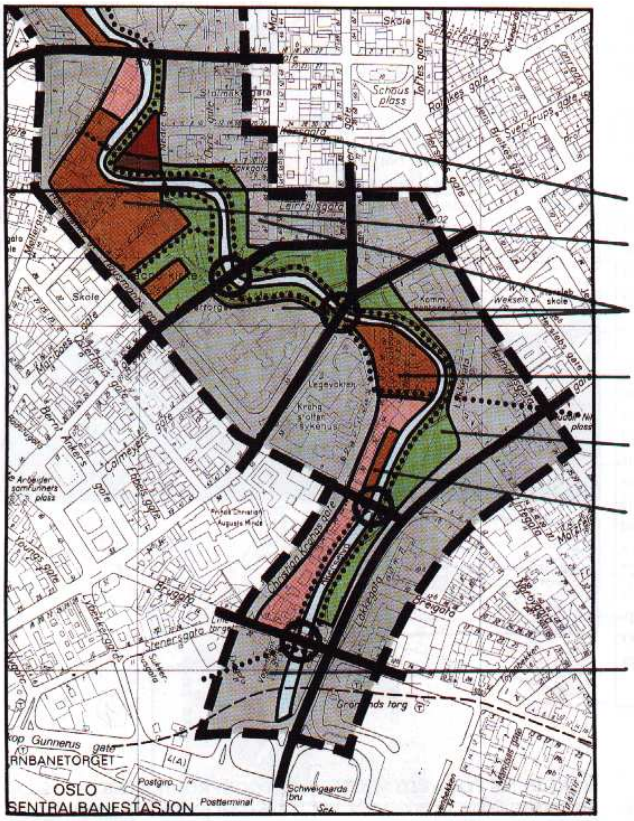
BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Hovedatkomsten til Akerselva ved Kuba sikres som en bred, grønn og attraktiv atkomst til Miljøparken. Det foreslås planfri kryssing for fotgjengere ved enden av Telthusbakken.
Det er vist følgende turveiutvidelser:
- Gangvei langs elva gjennom/forbi Nedre Foss.
- Gangvei gjennom Seildugsfabrikken. For å gi turdraget ved Bergverksgata en viss bredde, bør regulert barnehage vurderes flyttet noe mot øst og nord.
- Planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro.
- Gangbro i Grüners gates forlengelse. Høydedraget ved øvre Foss må bevares og understrekes som landskapselement.

BYGGEPROSJEKTER
Området preges av industri- og kontorbebyggelse og institusjoner på begge sider av elva. Grünerløkkas boligbebyggelse møter elva ved Foss skole og Kuba. Det er store byggeprosjekter under forberedelse flere steder, bl.a. ved Schultzehaugen, Vulkan og Seilduken. For Nedre Foss arbeider Miljøverndepartementet med en statlig reguleringsplan.

Særlig attraktive bygningsmessige vegger i elverommet ovenfor Aamot bru er Sannerbrua og Foss skole.
Særlig attraktive vegger nedenfor Amot bru er Seildugsfabrkken, Schultzehaugen og Marselis gate. Kornsiloen ved Nedre Foss utgjør et dominerende trekk i landskapet.



DELOMRÅDE 7 Grünerbrua - Vaterland



Vedtatt arealbruk.

Fri sikt til parken langs Korsgata.

Eksisterende bygningskarakter bevares.

Veggen i Elverommet strammes opp.

Den gamle gate- og bebyggelsstrukturen bevares.

Det formes en klar byvegg mot parken. Parken støyskjermes.

Karakteren av «byvegg i elva» bevares.

Porten til miljøparken fra sentrum understrekes.

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Det er ikke vedtatt spesielle bestemmelser for dette delområdet.

RETNINGSLINJER

Eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftsstrukturen med håndtverks- og verkstedbedrifter bør bevares. Eksisterende bygningskarakter, med små, sammenbygde enheter bevares. Hjørne-bygningen i krysset mellom Hausmanns gate og Brenneriveien bør bevares. Dens fasade er særlig viktig som visuell avslutning av Møllergata mot nord.

Den gamle gatestrukturen og bebyggelsesstrukturen i Vaskegangene beholdes ved utbygging og videre utnyttelse av området.

Mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen på vestsiden av elva bør bebyggelsen danne en «ren» vegg ned i vannet. Det bør ikke anlegges gangveikonstruksjon utvendig på veggen. Byutviklingsprosjektet Rudolf Nilsens plass må utformes som en klar byvegg mot parken. En offentlig gangveipassasje bør anlegges gjennom byggeområdet i fortsettelse av ny gangbru over elva ved Slåmotgangen. Miljøparken må støyskjermes i forhold til veianlegget mellom parken og bebyggelsen, en visuell avskjerming i form av beplantning vil også bli nødvendig. Anlegg i forbindelse med Rudolf Nilsens plass-prosjektet eller veianlegget må holdes utenfor parkens område.

Rundt Vaterlands bru bør bebyggelsen utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum.

Ved Nedre gate bør det søkes nye løsninger for plassering av barnehage som sikrer tilfredsstillende gangatkomst og fri sikt til elva fra Korsgata. Eventuell stenging av deler av Nedre gate for biltrafikk bør vurderes i denne sammenheng.



BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Elvebakkene og Brenneriveien**
- **Ankerbrua**
- **Nybrua**
- **Slåmotgangen/Vaskegangene**
- **Christian Krohgs gate 30-32: Fasadene mot elva**
- **Hausmanns bro**
- **Vaterlands bro med fiskebrvgge på østre bredd.**
- **Jacob kirke**

PLANBESKRIVELSE
Det er ønskelig å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru. Det bør etableres planfri kryssing ved Grünerbrua/Nordre gate.

Bebyggelsens fasader danner på de fleste strekninger en attraktiv, veldefinert, urban vegg mot elva. Noen steder kan imidlertid elverommet virke noe utflytende.
Spesielt attraktive og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer er strekningen Korsgata - Ankerbrua med Jacob kirke som viktig bymotiv for store deler av området.
Mellom Ankerbrua og Nybrua, danner Søndre gate en fin byvegg, mens avslutningen mot Yrkesskolens hybelhus er noe svak. Det samme gjelder avslutningen av skråningen mot Trondheimsveien 5.

Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

Utenfor planområdet er elva overdekket av vei- og jernbaneanlegg 600 m før den renner ut i fjorden.

BYSTYRETS VEDTAK



Oslo bystyre behandlet 28.11.90, sak 655, forslag til kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Bystyret gjorde følgende vedtak:

«

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Akerselva miljøpark slik den er fremlagt i rapport fra Oslo byplankontor datert august 1989, dog med de justeringer som fremgår av saksfremstillingen.

2. Planen gis følgende rettsvirkning i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 20-6:

a) Den viste arealbruken gjøres rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer. Gjeldende regulering oppheves ikke, men kommunedelplanen skal gå foran dersom det er motstrid mellom planene.

b) De øvrige kategorier av byggeområder er veiledende og unntas fra rettsvirkning. Her skal gjeldende regulering fortsatt gjelde.

c) Det gis rettslig bindende bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i tre områder, om forbud mot overbygging og utfylling i elva, og om skilting.

d) Det forutsettes at byggetiltak skal skje på grunnlag av gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

e) Kommunedelplan for Akerselva unntas fra rettsvirkning innenfor planområdet til kommunedelplan for Nydalen.

3. På arealkartet gjøres følgende endringer.

Området som båndlegges til spesialområde bevaring avgrenses for Lillo gårds del av eiendomsgrensen mot nord. Område for byggeområde/trafikkområde som i den til hever tid gjeldende regulering, blir tilsvarende utvidet. Gjeldende regulering til Kirkegårdsformål for området sør for Neptunveien opprettholdes.

Byrådet, på vegne av Oslo kommune, anmoder Statens Forurensningstilsyn om å pålegge alle bedrifter med utslipp til Akerselva, enten direkte eller via kommunenettet, om å anskaffe ekstra sikringstiltak slik at direkte utslipp unngås.»

BYSTYRET 28.11.90

PLANENS RETTSVIRKNING

AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet danner et relativt smalt område langs Akerselva mellom Maridalsvannet og Vaterland. Planområdet dekker ca 9,5 km av vassdraget. Planområdet omfatter bare de arealene som har direkte betydning for miljøparken. Det vil si vassdraget, turveiene, natur- og rekreasjonsområdene. Videre omfatter planområdet de bygningsmiljøene som forteller Akerselvas industrihistorie.

Planen omfatter også de arealene og den bebyggelsen som danner veggene i rommet rundt elva. I elvas øvre deler vil dette si de skogkledde skråningene på begge sider. I de nedre deler er det i første rekke bebyggelsen som danner veggen. I tillegg til den nærmeste sonen rundt elva, omfatter planområdet en 'buffersone" hvor bygningsmessige tiltak kan ha visuell innvirkning på elverommet.
I nord er områdegrensen lagt i markagrensen, som også danner sydlige avgrensing av forslaget til verneplan for Maridalen.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR NYDALEN

For delområde 3, Nydalsbrua - Badebakken, er det utarbeidet en egen plan, vedtatt 12.9.90, Kommunedelplan for Nydalen. Denne er utarbeidet parallelt og i samarbeid med kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. De to planene bygger på de samme prinsippene når det gjelder hensynet til Miljøparken. Nydalen-planen er imidlertid mer detaljert og omfattende enn planen for Miljøparken.
Miljøparkens interesser dekkes altså gjennom kommunedelplanen fot Nydalen. Av hensyn til helheten i planen for Akerselva er likevel Nydalen inkludert i denne planen.
Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.
Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselva-planen blir veiledende.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR INDRE BY

Planområdet for kommunedelplanen for Akerselva inngår delvis i planområdet for kommunedelplanen for indre by. Når det gjelder friområder, båndlagte områder, vann og trafikkarealer er Akerselva-planen den mest detaljerte. Denne er bindende for den nevnte arealbruken. Kommunedelplanen for indre by forutsettes å vurdere arealbruken for de resterende arealene innenfor planområdet. Denne planen vil også trolig gi tilleggsbestemmelser for bygge-områdene. Vedtak i kommunedelplanen for indre by kan derfor innebære endringer i Akerselva-planen.

Gjennom behandling av temaene naturverdier, parkdrag, vann- og vannbruk, kulturminner og byggeprosjekter gis intensjoner og rammer for utviklingen langs elva. Dette er grunnlaget for vedtatt arealbruk, retningslinjer og bestemmelser, som er de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplanen.

Den viste arealbruken er gjort bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vann og trafikkarealer.

Mål og retningslinjer for byggeområdene er veiledende, bestemmelsene er bindende.

Det er gitt bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i visse områder, om forbud mot overbygging av og utfylling i elva, og om skilting. Det forutsettes at byggetiltak skal skje med grunnlag i gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran. Regulerings- eller bebyggelsesplaner som senere blir vedtatt, vil gå foran kommunedelplanen.
De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, ligger i båndlegging for bevaring av ca. 240 dekar fordelt på 31 områder/anlegg. I stor grad dreier dette seg om arealer som tidligere er regulert til industriformål. Båndleggingen forhindrer ikke fortsatt bruk til industri, men den kan hindre bygningsmessige endringer som er i strid med bevaringshensyn. Det forutsettes at områdene blir regulert til spesialområde bevaring innen 4 år fra 28.11.90.
Viktige endringer representerer også nye gangveiforbindelser på langs og på tvers av parken, som griper inn i regulerte byggeområder.
Når det gjelder de viste friområdene, er de aller fleste i samsvar med gjeldende regulering. Disse områdene er også for det aller meste i offentlig eie.

SJEKKLISTE FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER

B - Bestemmelse, rettslig bindende
R - Retningslinje, veiledende

	Spørsmål merket : B må besvares med JA Spørsmål merket : R bør besvares med JA	Ikke aktu-ell	Ja	Nei	Merknad
B	**PLANKRAV** **Oppfylles kravene om stadfestet reguleringsplan i tråd med kommunedelplanen, evt. også godkjent bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging?**				
R	**FUNKSJONER** Er det forutsatt publikumsorienterte funksjoner mot parken?				
R	Er det klargjort at miljøforurensende anlegg ikke vil bli lokalisert inntil parken?				
R	Er det klargjort at prosjektet ikke vil føre til privatisering av rekreasjonsområdene?				
R	**UTFORMING** Dersom prosjektet omfatter sted med viktige utsyn over bylandskapet, er det sikret offentlig atkomst til dette?				
B	Dersom prosjektet berøres av bestemmelser om bevaring av bysilhuetter fra gitte utsiktsområder, er det klargjort at prosjektet ikke vil bryte med forutsetningene om maksimale høyder?				
R	Underbygger prosjektets utforming hovedpreget i landskap og bebyggelse?				
R	Dersom prosjektet ligger i større, sammenhengende historisk miljø, er utformingen i tråd med strenge bevaringskrav?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk miljø med endret karakter, er det gitt en tilpasset utforming?				
R	Dersom prosjektet omfatter bevaringsverdige bygninger, er bygningenes opprinnelige egenart bevart?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk eller landskaps-messig overgangssone, er denne overgangen markert arkitektonisk?				
R	Er bebyggelsen utformet som ledd i en ledesnor for vandring i parken?				
R	Medvirker prosjektet til å bevare og styrke veggene i elverommet?				
B	Unngås utfylling i elva?				

R	Unngås nye bygninger og anlegg inntil fossene?				
B	Er skilting og belysning tilpasset parken?				
B	Dersom prosjektet omfatter isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse, er det sikret høy vegetasjon i beltet?				
R	Er det klargjort at uheldige miljømessige virkninger unngås?				
B/ R	**DELOMRÅDET** Er de spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte delområde oppfylt?				

VIDERE ARBEID

* **Det er nedsatt et driftsutvalg med representanter for de ansvarlige etatene, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og byplankontoret. Park- og idrettsvesenet er sekretær i utvalget.**

* **For de båndlagte områdene skal byantikvaren fremme bevaringsvedtak innen 4 år etter planvedtaket.**

Følgende planer er ikke påbegynt pr. 31.12.91:

Delområde 1: **- Kjelsås stasjon**
- Kjelsåsvn. 143

Delområde 2: **- Nydalen Compagnie**
- Tyskerbrakke v. Tverrveiene

Delområde 3: **- Kraftstasjon ved Bjørsheim**
- Gullhaug arbeiderbolig
- Kronborg

Delområde 4: **- Bjølsen Valsemølle**
- Sagene brannstasjon
- De-No-Fa
samt div. anlegg i elveløpet.

Delområde 5: **- Myren verksted**
- Sannerbrua

Delområde 6: **- Aamot bru**
- Oslo gassverk
- Vulkan

Delområde 7: **- Elvebakkene**
- Ankerbrua
- Nybrua
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro
- Slåmotgangen/Vaskegangene



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

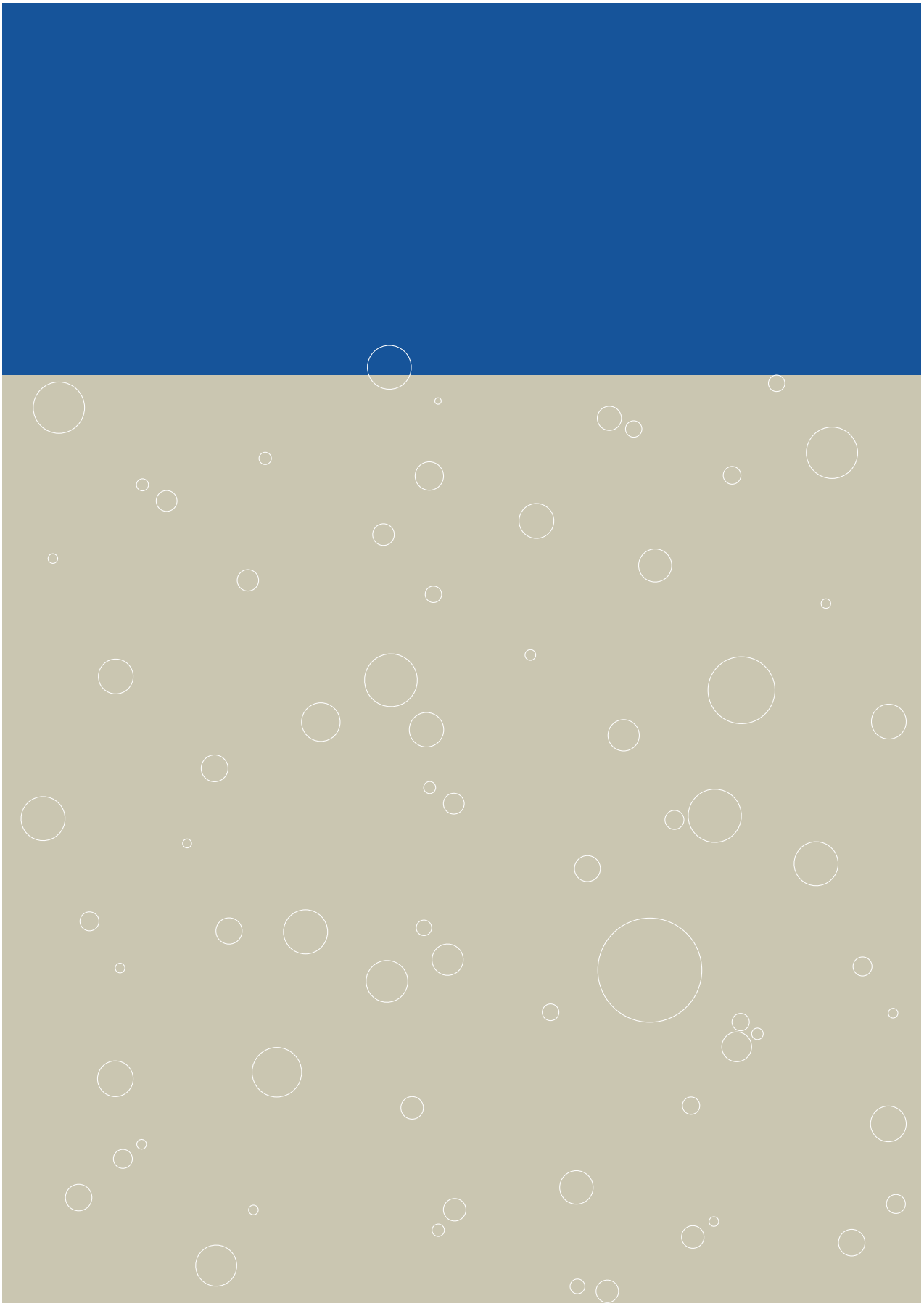
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

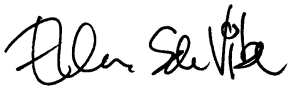
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles uteareraler foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

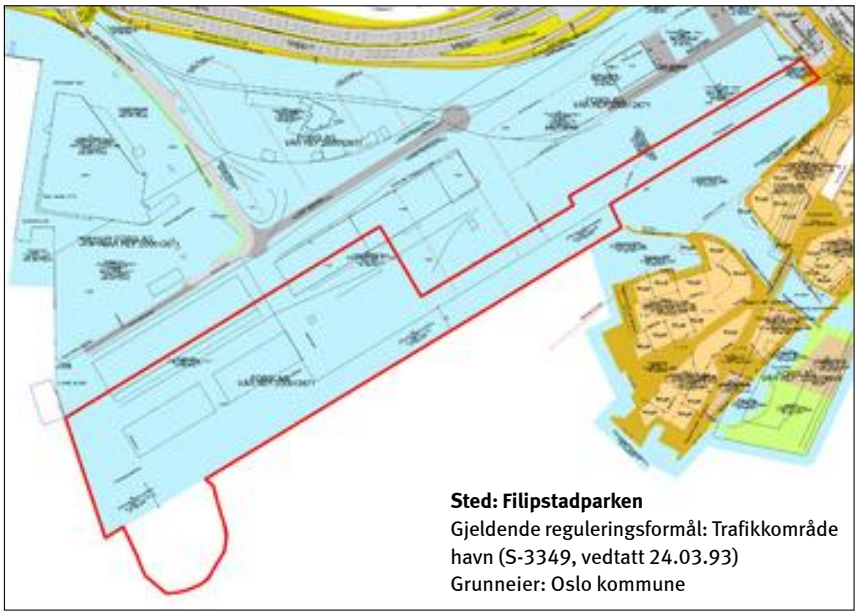
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

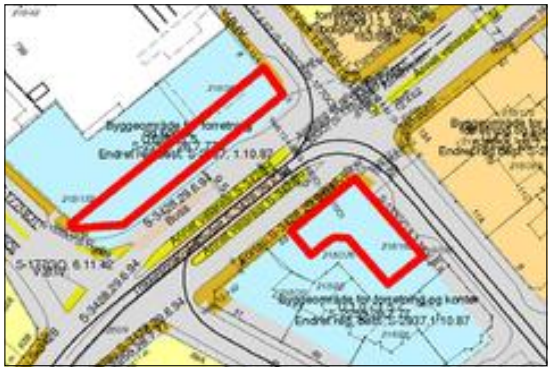


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt





Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

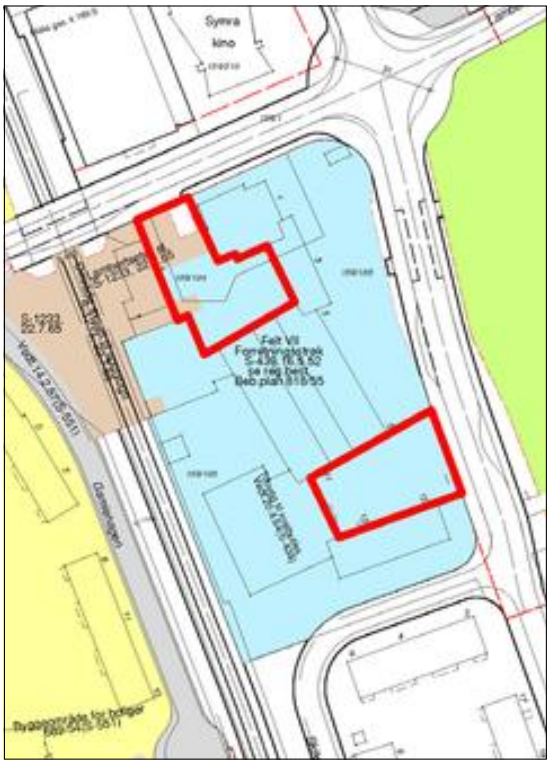
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

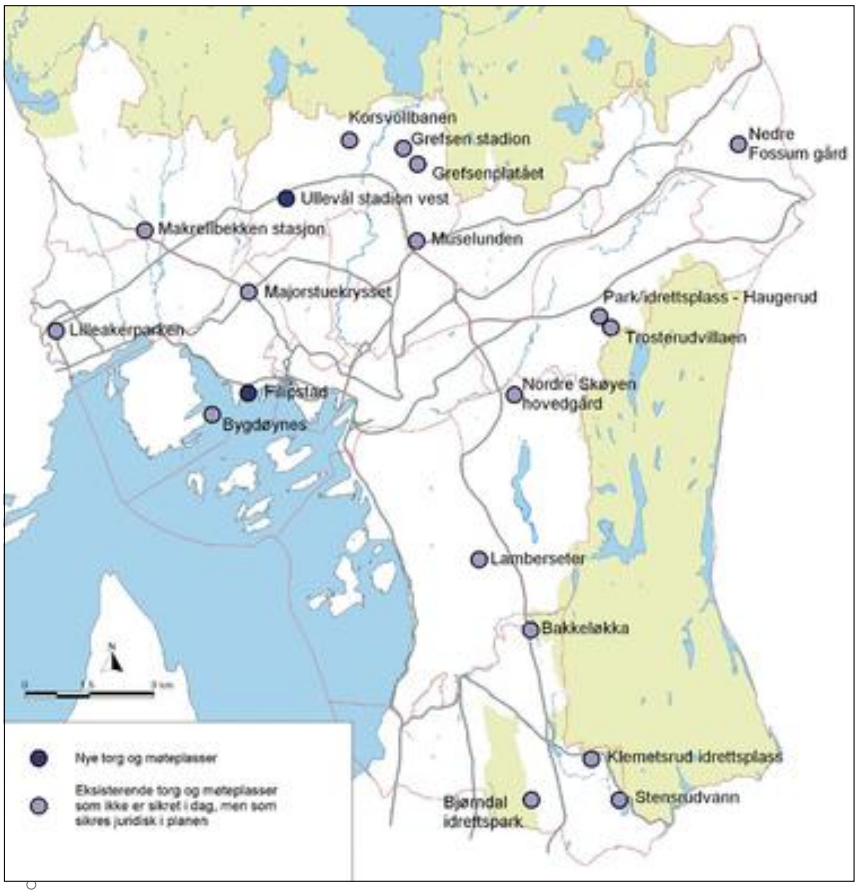
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



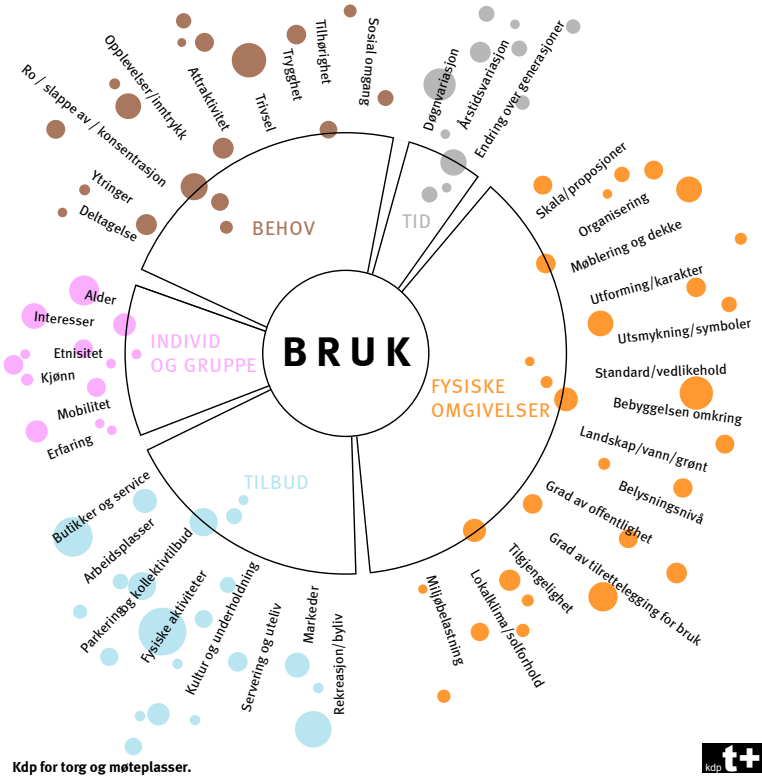
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

Side 26 **Kdp for torg og møteplasser.**



I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.



"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente
Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

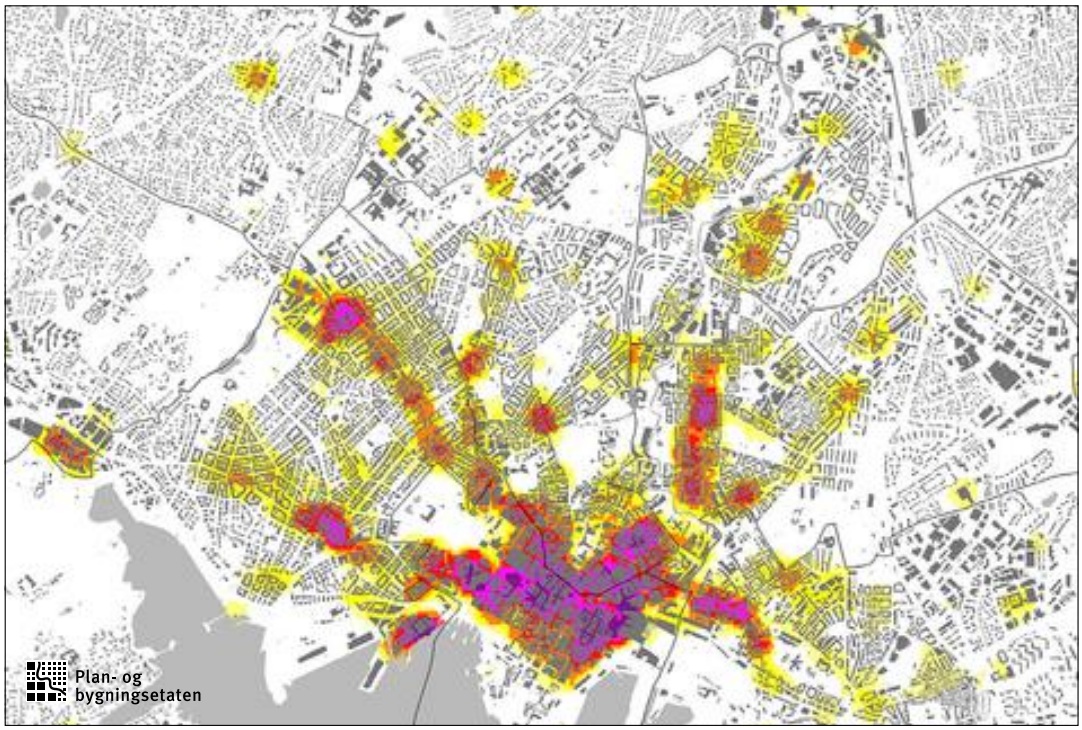
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

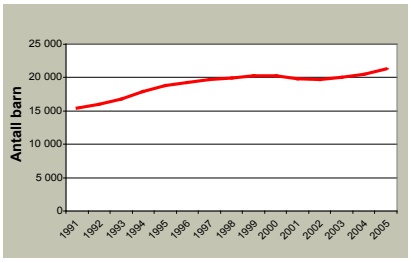
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorud-dalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse uteareale ne. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET
Økende fokus på trygghet
Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet
Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.





Side 40 **Kdp for torg og møteplasser.**



Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

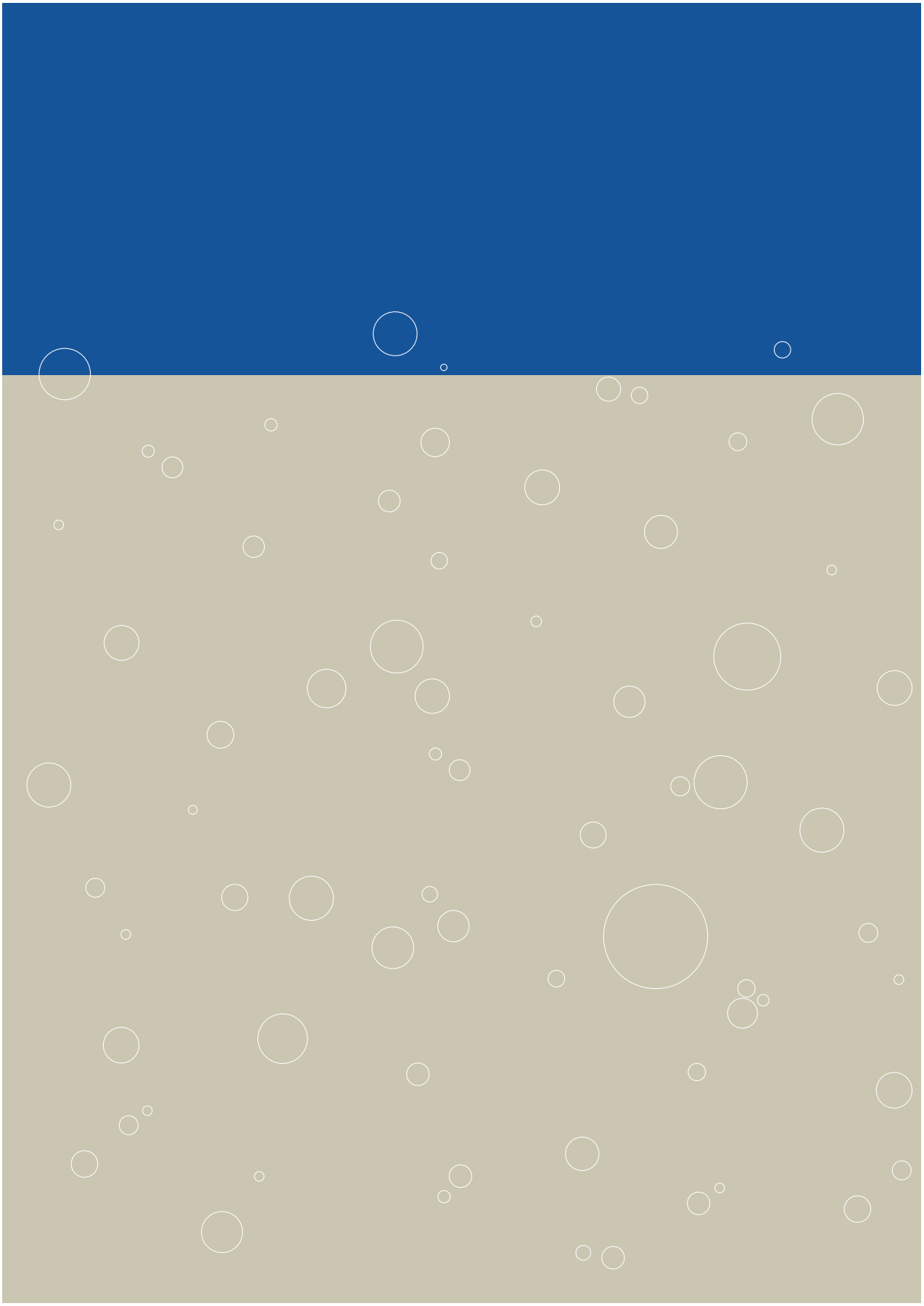
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

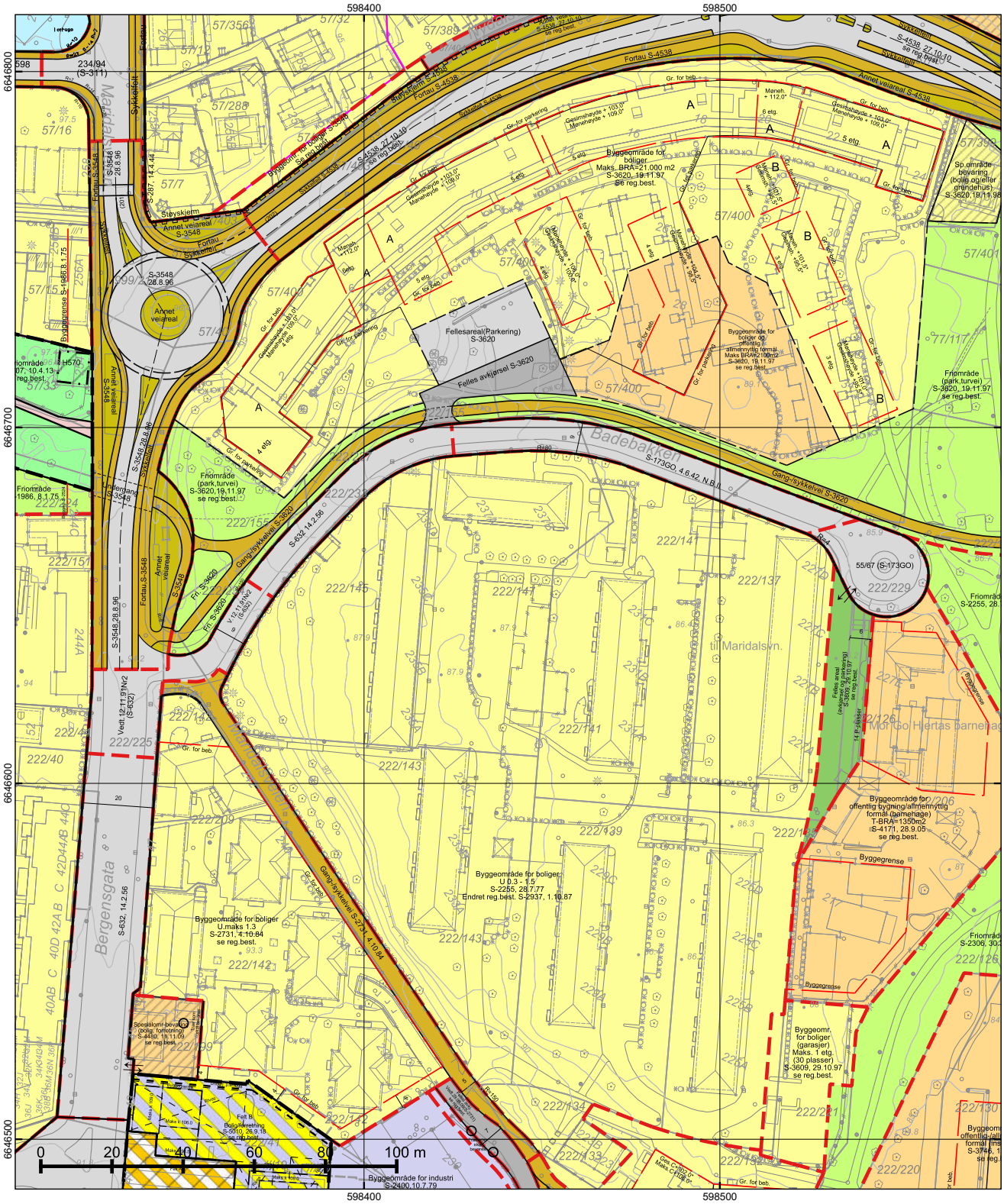
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

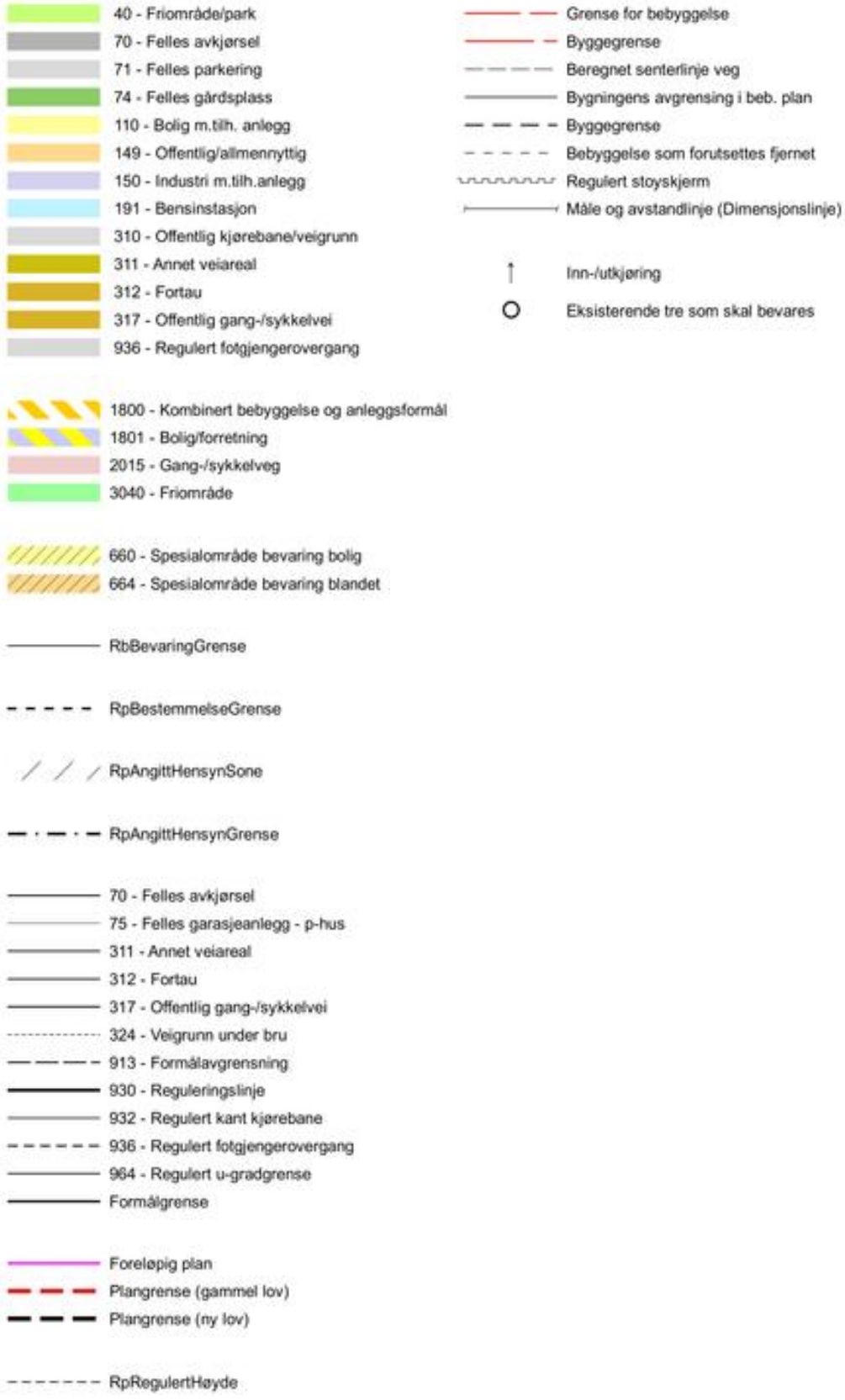
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

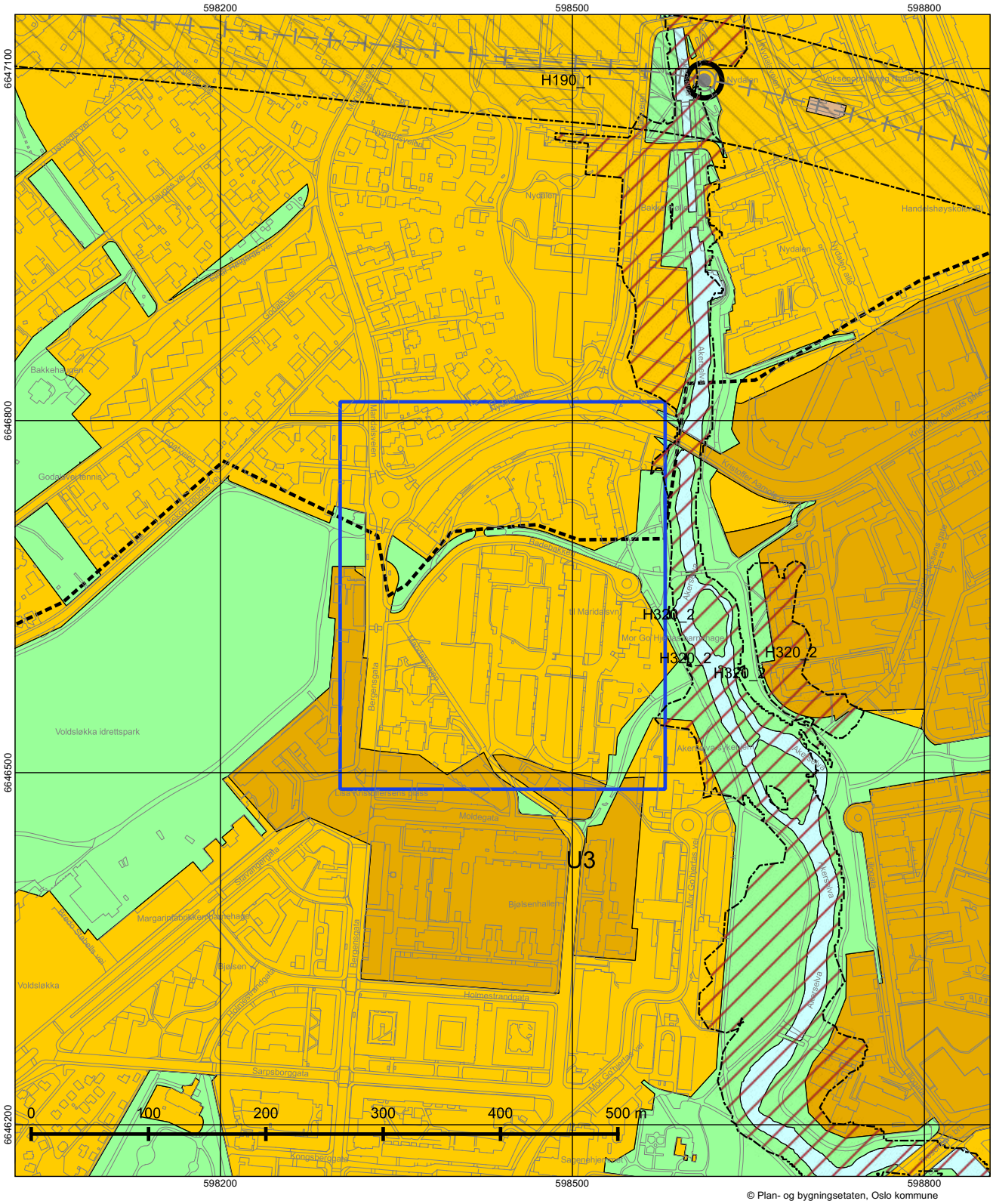
PlottID/Best.nr: 155201/ 86529452
Deres ref.:
Adresse: Maridalsveien 237
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/147

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155201/86529452
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0051/26 . Vår ref.: 0023-1-227 Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Maridalsveien Borettslag
Organisasjonsnr:	848818402
Andelseier:	Arveschoug, Aleksandra
Medeier:	Astroza, Adrian Antonio
Leilighetsnummer:	227
Adresse:	Maridalsveien 237 A, 0467 OSLO
Andelsnummer:	96
Gnr.	222
Bnr.	147

Borettsinnskudd: Kr. 4 800,00 ,–

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:	4,89%
Restsaldo	42 081 767,00
Innfrielsesdato:	30.11.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208713191
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	32 737 461,00
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: 3 723,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongtillegg	875,00	
Internett	107,00	169,00 fra 01.05.2026
Kabel-tv	277,00	
Felleskostnader	2 464,00	2 645,93 fra 01.05.2026

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:	192,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 398,-
Annen formue:	41 920,-
Gjeld:	198 983,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208713183
Restsaldo:	119 899,50
Kapitalkostnader:	658,83
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208713191
Restsaldo:	77 418,00
Kapitalkostnader:	411,58
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 197 317,52,-, 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/Michael Terje Nørregaard Møller, e-post: styret@maridalsveien.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
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

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/

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Maridalsveien Borettslag

---

Møtedato: 27.05.2025
Møtetidspunkt: 18.30
Møtested: Thon Hotel Storo

Til stede: 49 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 54 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

Cato Fredrik Hambro og Jostein Kolaas 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. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt.

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

---

3. **Fastsettelse av honorarer**

A Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 320 000.
Vedtak: Enstemmig 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. Kompensasjon til styret; Betales av borettslaget med refusjonskrav mot Statnett

Det foreslås kr. 90 000. (Statnett har tilbudt en kompensasjon på kr 90 000 for «medgått tid/oppfølging av prosjektet»)

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A **Ny gjesteleielighet**

Forslagstiller: Cato F. Hambro og Michael T. N. Møller
Saksframstilling:
Se innkalling for saksfremstilling

Forslag til vedtak:
Det bygges ny gjesteleilighet i Maridalsveien 229 slik det er beskrevet i forslaget med et budsjett på kr. 750 000. Kostnadene tas fra oppsparte midler.
Vedtak: Saken falt med overveldende flertall.

B **Tørrkjøler; Tiltak for å spare energikostnader**

Forslagstiller: Styret
Saksframstilling:
Se innkalling for saksfremstilling

Forslag til vedtak:
Bergvarmeanlegget utvides med fase II og montering av tørrkjølere, og det finansieres av oppsparte midler. Budsjett kr. 1,45 mill.
Vedtak: Vedtatt. 24 mot 16 stemmer.

C **Endring av vedtektene; Andelseiers ansvar for bygningsmessige arbeider i egen leilighet**

Forslagstiller: Styret
Saksframstilling:
Se innkalling for saksfremstilling

Forslag til vedtak:
Forslaget til vedtektsendring av punkt 4-3, 2. ledd endres slik det fremgår av tekstboksen i saksframstillingen.
Vedtak: Vedtatt. 40 mot 2.

D **Nye inngangsdører og nytt calling-anlegg**

Forslagstiller: Styret
Saksframstilling:
Se innkalling for saksfremstilling

Forslag til vedtak:
1) NYTT CALLINGANLEGG
Borettslaget gir styret fullmakt til å bytte det gamle calling-anlegget ut med et nytt calling-anlegg fra DVS Entreprenør AS med to alternativer:
a) Dørtelefon med kamera/skjermløsning kr. 1,3 mill
b) Dørtelefon uten kamera/skjermløsning kr. 725 000
Nytt celling-anlegg lånefinansieres.
Det stemmes først over forslag a), og dersom det ikke vedtas, stemmes det over forslag b).

Vedtak: Forslag b) Dørtelefon uten kamera/skjermløsning kr. 725 000, vedtatt med overveldende flertall.

2) NYE DØRER
Borettslaget gir styret fullmakt til å bytte de gamle inngangsdører ut med nye NorDan dører fra DVS Entreprenør AS med et budsjett på kr. 1,35 mill. som lånefinansieres.
Vedtak: Forslaget falt 8 stemmer for

3) REHABILITERING AV EKSISTERENDE DØRER
Styret iverksetter oppdrag med å restaurere eksisterende dører. OBOS Miljøfond har satt av midler på borettslagets miljøkonto, og det brukes midler fra denne kontoen til til å dekke kostnader. I påvente av et konkret tilbud, har styret estimert et budsjett på kr. 1,0 mill.
Vedtak: Vedtatt 25 stemmer for.

E **Sykkelrampe**
Forslagstiller: Styret
Saksframstilling:
Se innkalling for saksfremstilling

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å bygge én sykkelrampe per bygning, og monteres i oppgangen som er nærmest sykkelrommene, med et budsjett på inntil kr. 75 000 for i alt 7 ramper. Kostnadene dekkes av oppsparte midler.
Vedtak: Vedtatt 22 mot 14 stemmer.

F **Sykkelskur til 32 sykler**
Forslastiller: Christian Myrvang
Saksframstilling:
Se innkalling for saksfremstilling

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

G **Endring av husordensreglene; Retningslinjer for valgkomiteens sammensetning og arbeid § 14**
Forslagstiller: Styret
Saksframstilling:
Se innkalling for saksfremstilling

Forslag til vedtak:
Retningslinjer for valgkomiteens sammensetning og arbeid § 14 pkt. 3 endres til
“Generalforsamlingen skal velge en leder som sikre progresjon i komiteens arbeid”
Vedtak: Saken falt med overveldende flertall.

H **Endring av husordensreglene; Forbud mot tomgangskjøring på borettslagets parkeringsplasser**
Forslastiller: Bjørk Schønborg
Saksframstilling:

Transaksjon 09222115557548330969 Signert JA, JK

Se innkalling for saksfremstilling

Forslag til vedtak:
Det innføres et forbud mot at kjøretøy med forbrenningsmotor står på tomgang på borettslagets parkeringsplasser, med eller uten fører i. Dette gjelder for både beboere, arbeidere og besøkende. Unntak kan gjøres i særskilte tilfeller, som utrykningskjøretøy ect. .20
Vedtak: Saken falt med enstemmig flertall.

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Cato Fredrik Hambro foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Magnus Kristiansen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som varamedlem for 1 år, ble Kjell Erik Onsrud foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Stein Andersen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, Thea Namtvedt Tuv foreslått.
Vedtak: Valg ved akklamasjon.

C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Cato Fredrik Hambro
Varadelegert Simen Hosar
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:
Eva Nygaard
Kjell Erik Onsrud
Nampoung Møller
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Michael T. N. Møller	2024-2026
Nestleder	Cato Fredrik Hambro	2025-2027
Styremedlem	Simen Hosar	2024-2026
Styremedlem	Hilde Kullerud	2024-2026
Styremedlem	Magnus Kristiansen	2025-2027

Møtet ble hevet kl.: 22:45. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Johnny Ademaj

Protokollvitne 1
Navn: Jostein Kolaas

Protokollvitne 2
Navn: Cato Fredrik Hambro



Maridalsveien 233 – 26. april 2025

Til andelseierne i Maridalsveien Borettslag

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

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

Til behandling foreligger[1]:

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

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

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

4. INNKOMNE FORSLAG *(Side 19-37)*
- **A)** Ny gjesteleilighet *Budsjett kr. 750 000 (oppsparte midler – brukerbetaling, inntjening ca. 6 år)*
- **B)** Tørrkjøler; Tiltak for å spare energikostnader *Budsjett kr. 1,45 mill. (oppsparte milder, inntjenning ca. 5 år)*
- **C)** Endring av vedtektene; Andelseiers ansvar for bygningsmessige arbeider i egen leilighet
- **D)** Nye inngangsdører og nytt calling-anlegg
- **E)** Sykkelrampe *Budsjett kr. 75 000 (oppsparte midler)*
- **F)** Sykkelskur til 32 sykler *Budsjett kr. 970 000 (lånefinansieres – brukerbetaling, inntjening ca. 12-14 år)*
- **G)** Endring av husordensreglene; Retningslinjer for valgkomiteens sammensetning og arbeid §14
- **H)** Endring av husordensreglene; Forbud mot tomgangskjøring på borettslagets parkeringsplasser

5. VALG AV TILLITSVALGTE *(Side 38)*
- **A)** 2 styremedlemmer for 2 år
- **B)** Valg av 3-5 varamedlemmer for 1 år
- **C)** Valg av 1 delegert med vara til OBOS's generalforsamling for 1 år
- **D)** Valg av medlemmer til valgkomiteen for 1 år

6. INFORMASJONSAK – Statnett-tunnelen under borettslaget
Advokat Torstein Burkeland og styreleder Michael T. N. Møller orienterer om saken. Se også side 52-57

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

Oslo, 29.04.2025

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

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

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Tillitsvalgte

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

Styret

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

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om Maridalsveien borettslag

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

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

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

Gårdsnr.: 222

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

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

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



Maridalsveien 227 – 25. april 2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Maridalsveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Shape the future with confidence

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

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

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

Bode, 03. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DA630-D4J/RW-PS4ZX-YGM8C-8U2KT-NZO3C

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 860 714**	**3 874 599**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 175 645	1 437 552
Tilbakeføring av avskrivning	17	93 723	93 723
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	0	-371 193
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 019 922	-2 162 363
Innsk. øremerk. bankkto		-20 748	-11 604
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 228 698**	**-1 013 885**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 089 412**	**2 860 714**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		7 619 720	4 377 972
Kortsiktig gjeld		-1 530 307	-1 517 258
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 089 413**	**2 860 714**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 20.03.2025
Styret i Maridalsveien Borettslag

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

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



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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

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

NOTE: 11

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

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Gnr.222/bnr.135 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr.121.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

REHABILITERING

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

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

NOTE: 16

LEILIGHETER

Leiligheter	171 250
SUM LEILIGHETER	**171 250**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 121.

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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



Maridalsveien 233 og 237 i bakgrunnen – 26. april 2025

4. INNKOMMENDE FORSLAG

FORSLAG A NY GJESTELEILIGHET

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

Forslagsstillers saksgrunnlag:
Maridalsveien borettslag har to gjesteleiligheter;

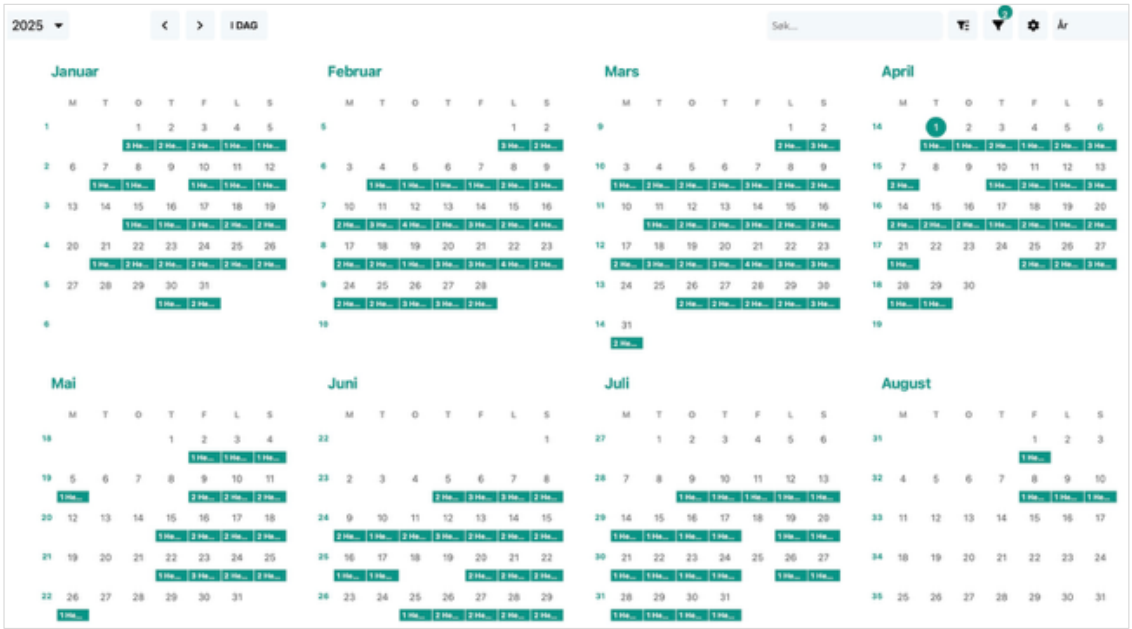
- Maridalsveien 233B (etablert 01.12.2019)
- Maridalsveien 231C (etablert 15.01.2024)

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

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

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

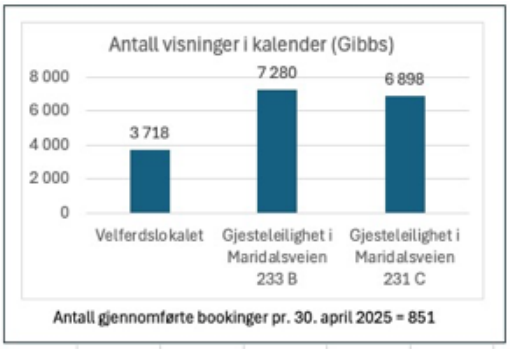
Booking – hvor lett er det å finne en ledig tid?
Dessverre betyr en slik suksess samtidig, at det er vanskelig å booke leilighetene med kort varsel, og det må typisk bookes 2-3 måneder på forhånd. Se kalenderen under.



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

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

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

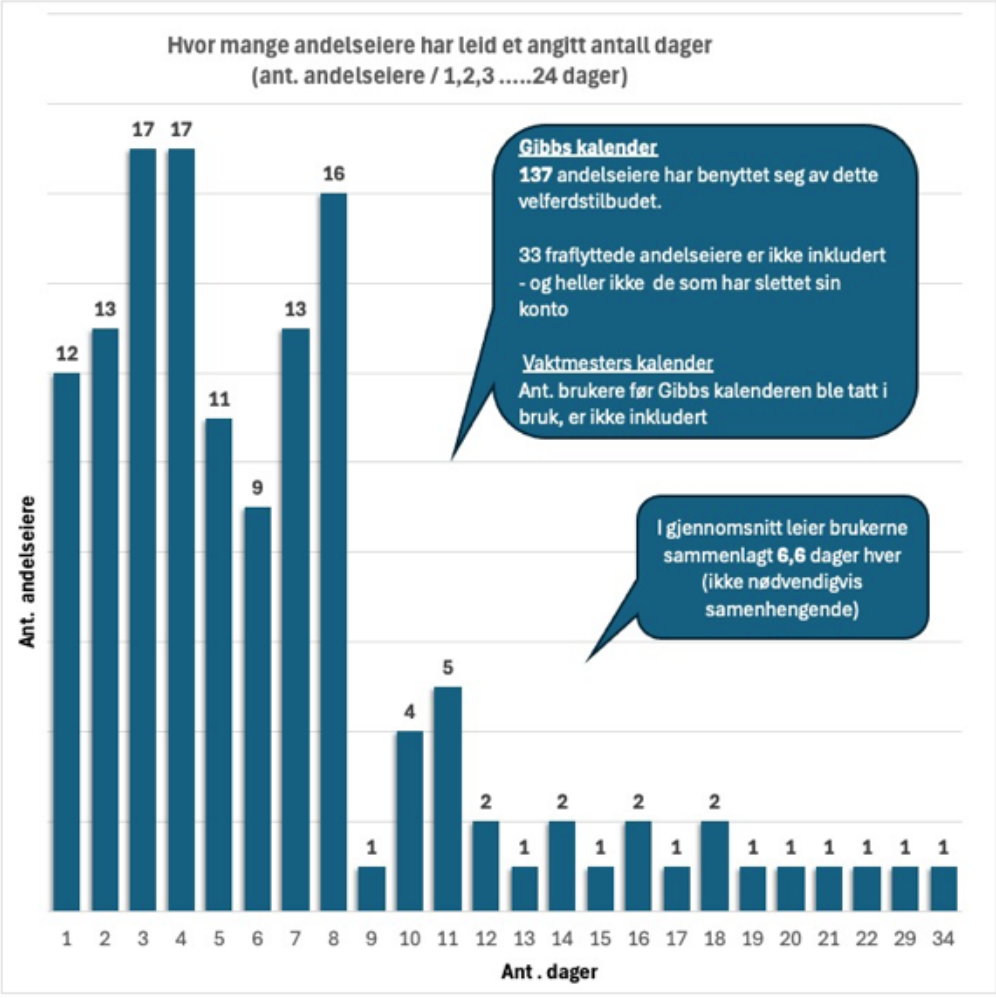


Grafen viser antallet registrete søk etter innlogging av registrerte brukere på hver av borettslagets tre utleieobjekter. Per 30.04.2025 er det registret 851 gjennomførte bookinger og 17 896 søk. Dette støtter opp under at mange bruker søker forgjeves etter en ledig gjesteleilighet.

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

Hvordan brukes gjesteleilighetene – er det noe misbruk?

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



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

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

Utleieinntekter – forventet nedbetalingstid

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

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

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

Behovet for å utveide tilbudet av gjesteleiligheter

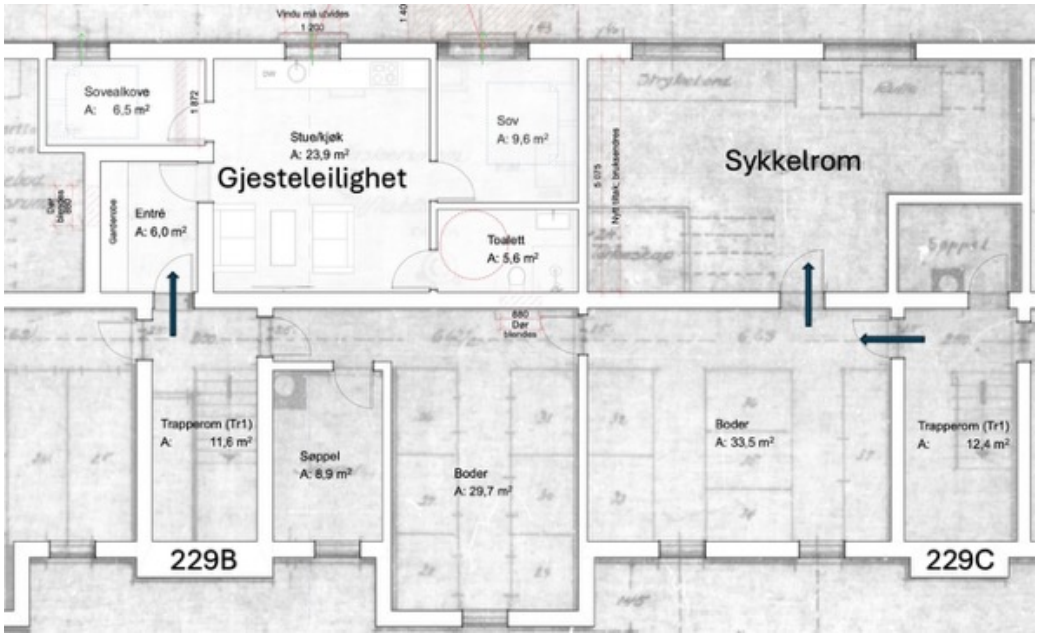
Basert på en vurdering av etterspørsel og tilbud, er det naturlig å vurdere å utvide tilbudet – men da fortrinsvis slik at ulike behov dekkes. I samarbeid med borettslagets arkitekt Olav Skillingdstad Andersen, har styreleder og nestleder vurdert en egnet lokalisering, og kommet fram til at en ny gejsteleilighet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

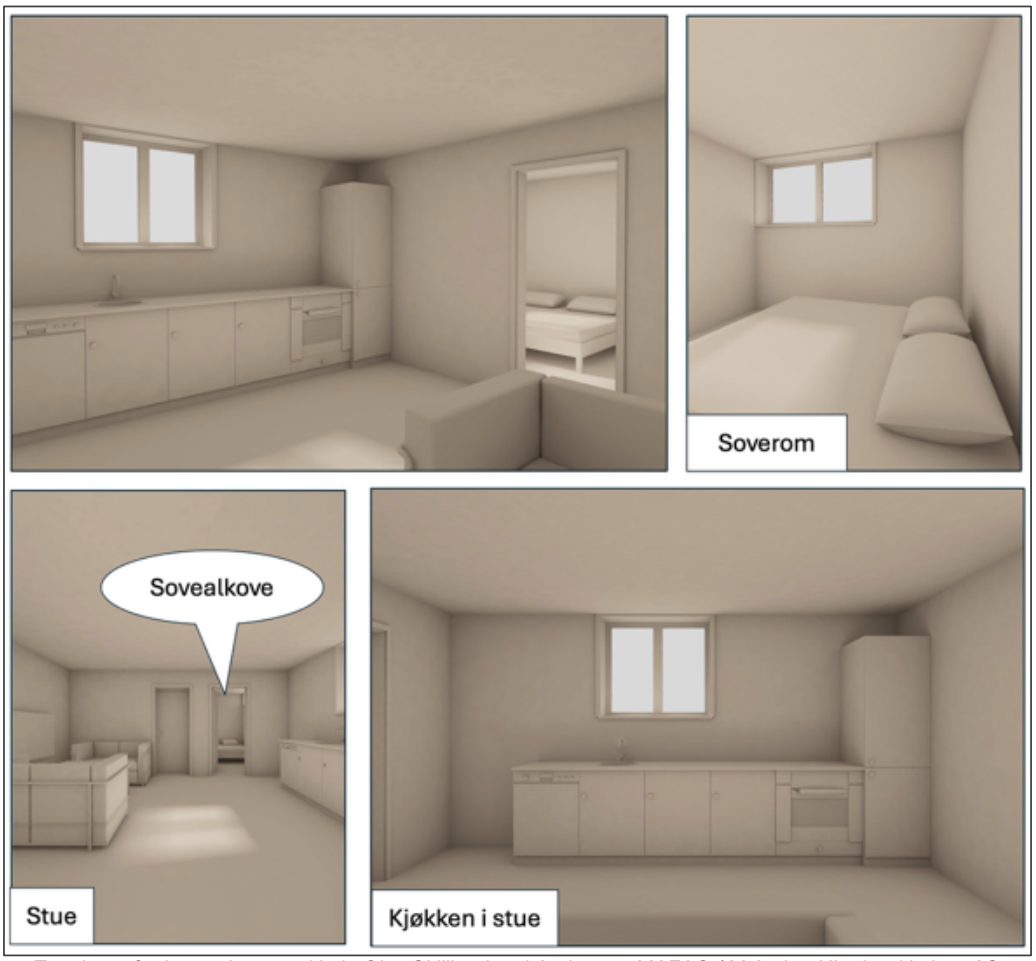
Arkitekt Olav Skillingdstad Andersen har tegnet de to første gjesteleilighetene, og har også nå tegnet et forslag der det bliver mulighet for en leilighet med soverom og en sovealkove i tillegg til en åpen kjøkke-stue løsning med gode lysforhold uten balkonger over vinduene. Se tegning på neste side.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

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

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

[10] Styreleder og vaktmester har med booking blokkert for leie fordi bookingsystemet ble lansert på borettslagets hjemmesider og før gjesteleiligheten i Maridalsveien 231 stod ferdig 15. januar 2025. Henholdsvis 102 og 73 dager er derfor ikke inkludert. Tall fra brukere som har slettet eller endret sin brukerprofil, er heller ikke inkludert – på samme måten som fraflyttede brukere ikke er tatt med. Statistikk fra booking via vaktmester (før Gibbs ble lansert i 2023) er heller ikke inkludert. Antallet reelle brukere er derfor høyere enn 137.
[11] I 2021 er inntektene ikke skilt ut fra «automatpenger, vaskeri» (kr. 60 659).





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

Er det noen ulemper?

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

Varige inntekter som bidrar til lavere felleskostnader og verdiøkning

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

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

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

Gjennomføring

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

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

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

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

Vedtak krever alminnelig flertall

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

---

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

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

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

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

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

Hei

Tusen takk for henvendelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

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

FORSLAG B TØRRKJØLER; TILTAK FOR Å SPARE ENERGIKOSTNADER

Forslagstiller: Styret



Forslagsstillers saksgrunnlag[16]:

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

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

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

Fordeler med tørrkjøler vil være:

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

Forslagsstillers forslag til vedtak (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

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

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

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

Forslagstiller: Styret

Forslagsstillers saksgrunnlag:

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

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

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

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

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

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

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

i. at det enten ikke tillates å gjøre bygningsmessige endringer i egne leiligheter

ii. eller at det tas enn en bestemmelse i vedtektene som entydig plasserer ansvaret på andelseieren, og som regulere hvordan bygningsmessige endringer skal skje.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FORSLAG D NYE INNGANGSDØRER OG NYTT CALLING-ANLEGG

Forslagstiller: Generalforsamlingen 2024

Forslagsstillers saksgrunnlag:

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

ALTERNATIV 1 – Nytt callling-anlegg

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

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

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

Pris: 725 000

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

Pris: kr. 1,3 mill.



Finansiering

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

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

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

Forslaget var begrunnet slik:

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

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

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

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

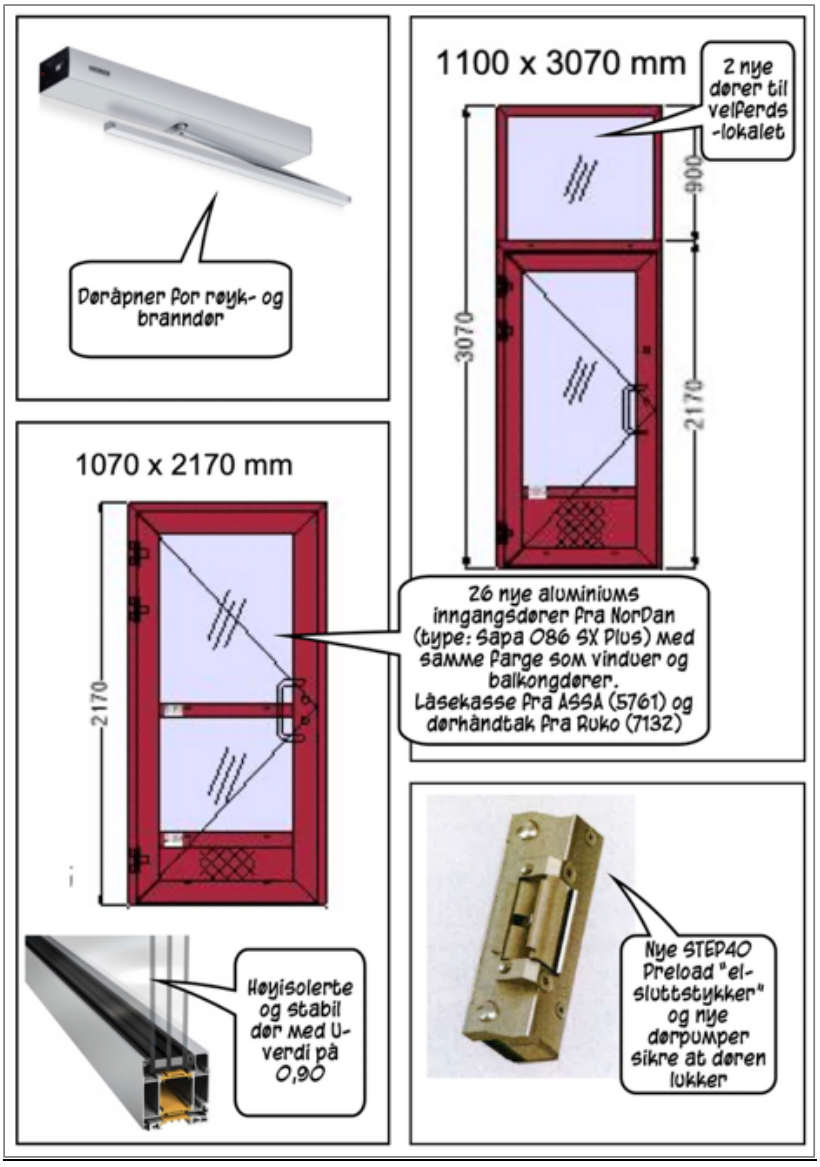
ALTERNATIV 2 – Nye dører

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

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

Finansiering

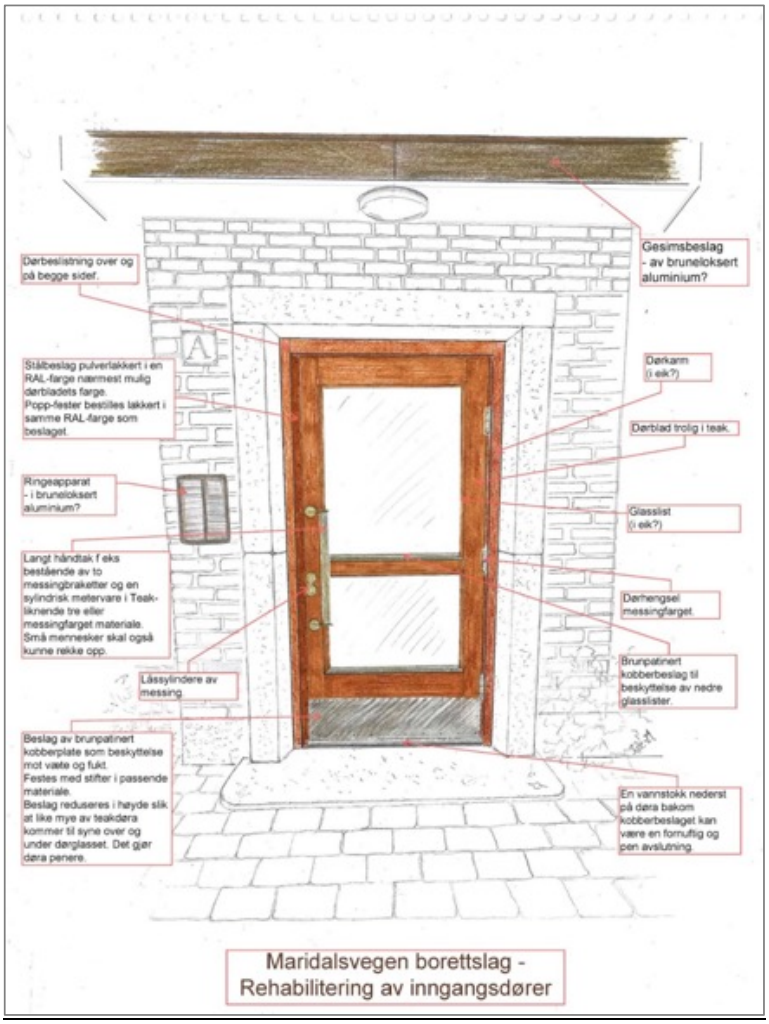
De eksisterende dører er fra 1992, og det forventes at nye dører kan vare like lenge – dvs. godt 30 år. Investeringen i dører bør derfor lånefinasieres med et lån med 30 års ned-betalingstid, slik at kostnadede fordeles jevnt over alle andelseiere i denne perioden.



ALTERNATIV 3 – Rehabilitering av eksisterende dører

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

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




Tre dører i Oslo til inspirasjon
TOBAKK & FRU
TOY
Rehabilitert dør:
Skisse av borettslagets dør med behandling og nytt håndtak
Nye håndtak
Dagens dør
Dagens dører

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

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

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

1) NYTT CALLINGANLEGG

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

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

Nytt celling-anlegg lånefinansieres.

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

2) NYE DØRER

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

3) REHABILITERING AV EKSISTERENDE DØRER

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

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

FORSLAG E SYKKELRAMPE



Forslagstiller: Thea Namtvedt Tuv

Forslagsstillers saksgrunnlag:

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

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

Styrets merknader

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

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

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

FORSLAG F SYKKELSKUR TIL 32 SYKLER

Forslagstiller: Christian Myrvang

Forslagsstillers saksgrunnlag:

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

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

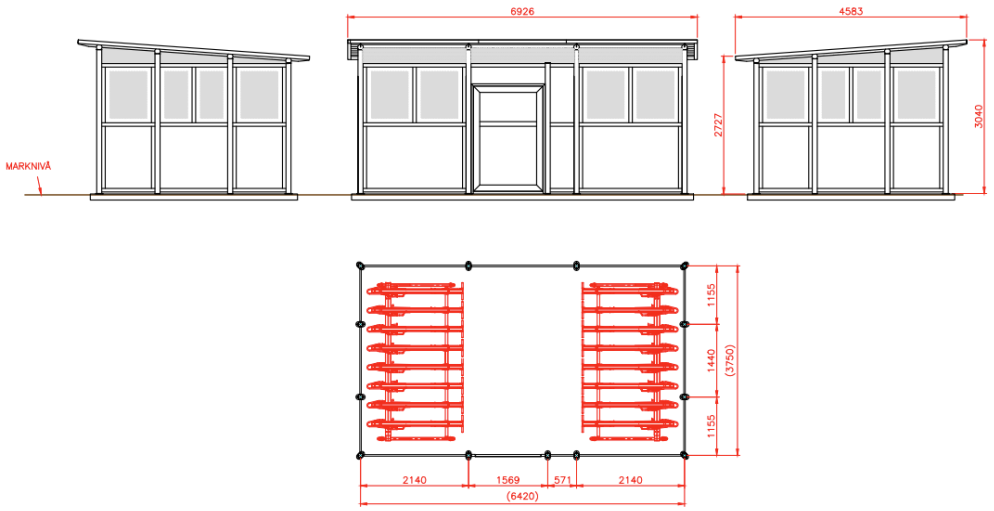
På bakgrunn av tilbakemeldinger fra ekstraordinær generalforsamling, foreslår jeg at det bygges ett sykkelhus i parkeringsområdet mot Bjølsenhjemmet. Dette vil være den minst sjenerende beliggenheten et sykkelhus kan ha.

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

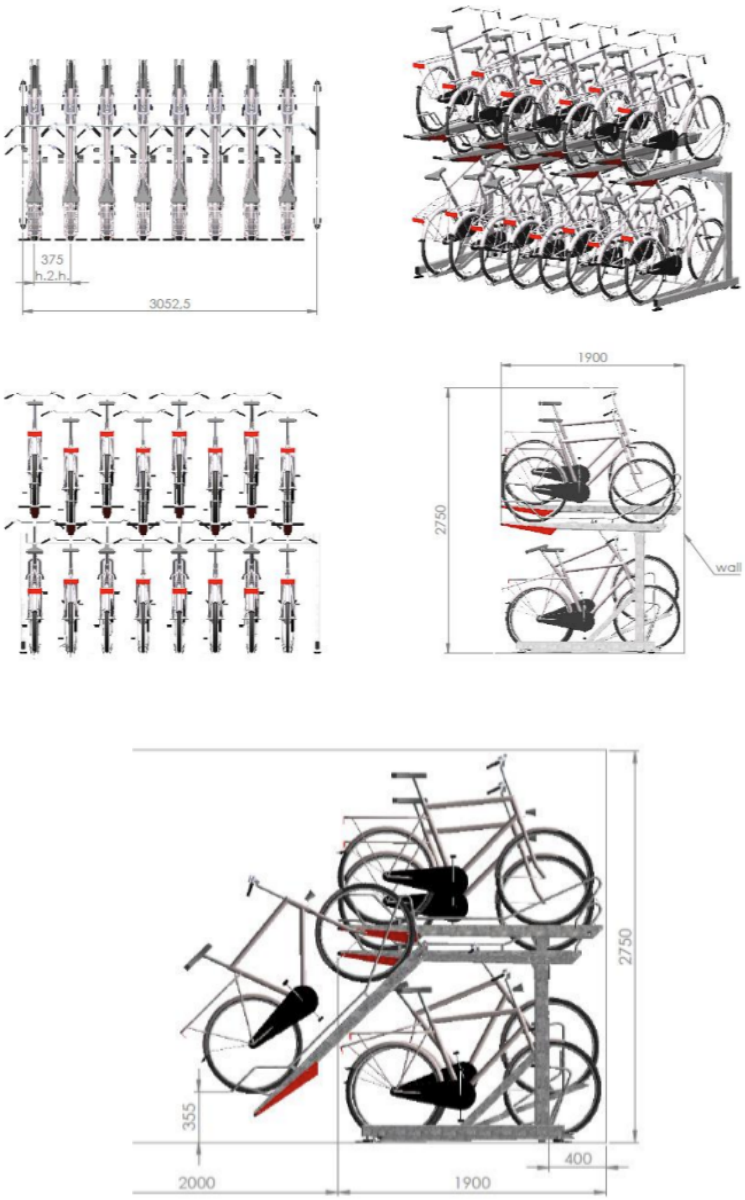


Det er estimert at brukerbetalingen vil utgjøre mellom kr 200,- og kr 250,- pr. plass. Brukerne vil i tillegg til månedspris bli belastet med de omkostninger OBOS krever for registrering (818,-), tilsvarende bilparkering.

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



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



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

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

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

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

Forslagstiller: Styret

Forslagsstillers saksgrunnlag:

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

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

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

Forslagstiller: Bjørk Schønborg

Forslagsstillers saksgrunnlag:

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

Begrunnelse

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

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

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

Styrets merknader

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

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

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

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

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

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

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

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

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

ǂ Valgkomiteen har ikke foreslått noen kandidater.

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

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

Retningslinjer for valgkomitéens sammensetning og arbeid (Husordensreglene § 14)

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



Terassen mellom Maridalsveien 237 og 229 – 26. april 2025

APPENDIKS A STYRETS ÅRSBERETNING



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

Kap. A1 STYRET

Årsberetning

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

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

Sammensetning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styremøter og annen aktivitet

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

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

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

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

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

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

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

Kap. A2 BORETTSLAGETS ANSATTE

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

Vaktmester

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

Renholdere

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



Maridalsveien 237 – 26. april 2025

Kap. A3 STYRETS VISJONER FOR BORETTSLAGET – EN STRATEGISK LANGTIDSPLAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Maridalsveien 235 – 26. april 2025

Kap. A4 EN KORT OPPSUMERING AV SISTE STYREÅR

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

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

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

Kap. A5 STYRESAKER – INFORMASJON OM ET UTVALG AV SAKENE

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

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

Arbeider med grøntområdene

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

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

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

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

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

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

Hensatte sykler

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

Hensatte gjenstander i fellesområdene

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

Vannlekkasje i 235

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

Nye benker



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

Oslo vann- og avløpsetat

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



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

Kap. A6 DRIFTSRAPPORT FOR BERGVARMEANLEGGET

Energiforbruk

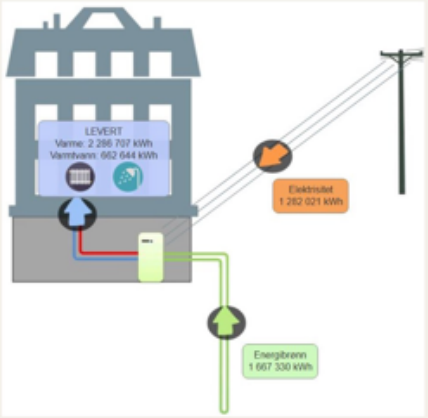
I 2024 har bergvarmeanlegget hentet ut 1 667 330 kWh «gratis» energi fra energibrønnene sammenliknet med 1 652 240 kWh i 2023, 1 627 618 kWh i 2022 og 1 712 618 kWh i 2021.

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

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

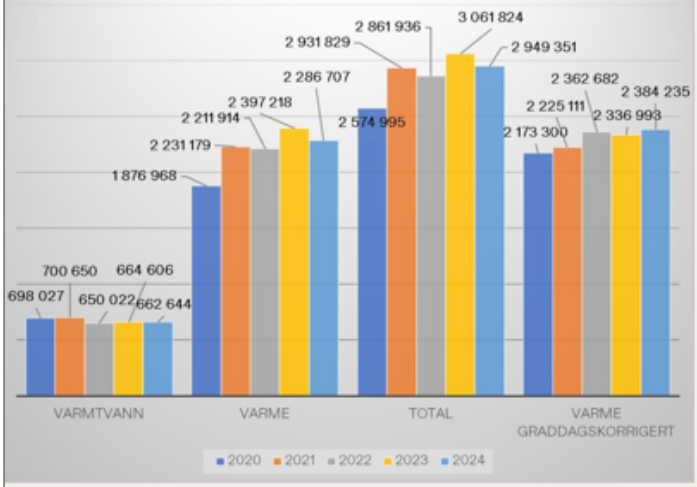
Driftsrapport Bergvarmeanlegg Maridalsveien Borettslag 2024

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



dråpe

Energiforbruk

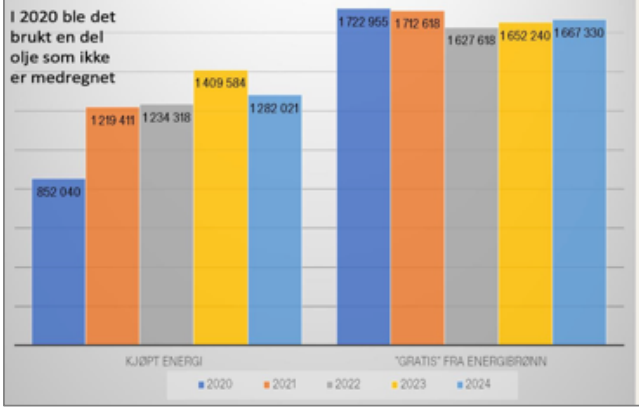


- Energiforbruk til varmtvann er forholdsvis stabilt
- Energiforbruk til varme følger temperatur
- Graddags korrigert energiforbruk til oppvarming viser at forbruket til oppvarming er normalt i forhold til graddager i perioden.

dråpe

Energikilde

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

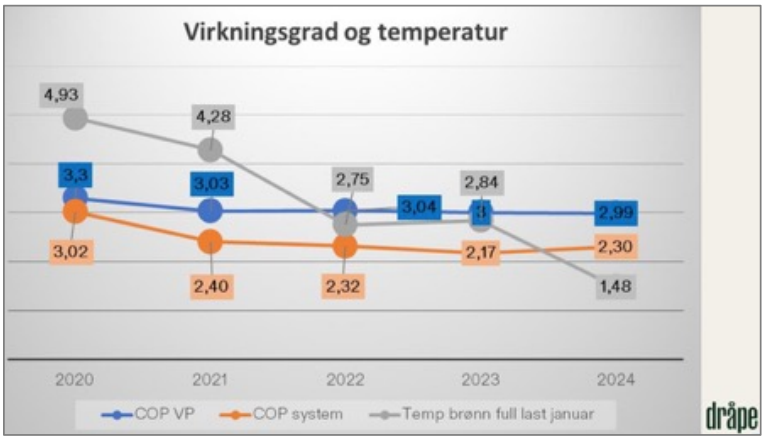


- Antall KWh hentet fra energibrønn er forholdsvis likt de foregående året.
  - Noe lavere temperatur i energibrønner = lavere virkningsgrad. (det er normalt at temperatur synker noe de første årene. Reduksjon i temperatur ser ut til å tilta, men det er fortsatt en brukbar temperatur.
- **Det er antall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

dråpe

Energibrønnene; brønntemperatur og virkningsgrad

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



Tørrkjøler – fase II utbygging av bergvarmeanlegget

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

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

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

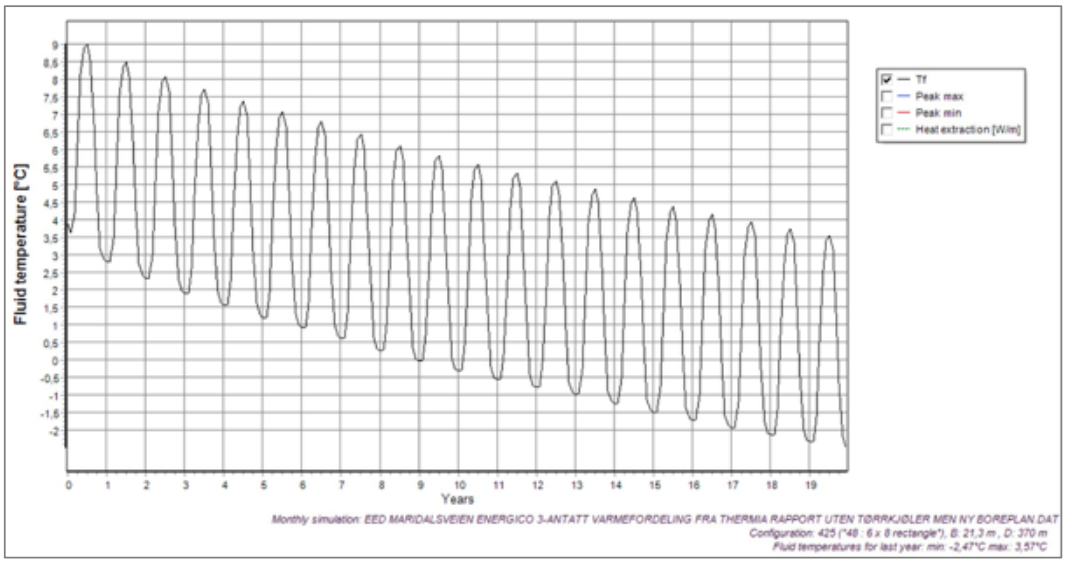
Se mer om “Regnskapførte energikostnader” under, som viser at økte strømpriser er et annet argument for en fase II utbyging, slik at innkjøp av elektrisk kraft erstattes med energi fra tørkjøler. Se også avsnittet rett under om “Thermia-rapport med og uten

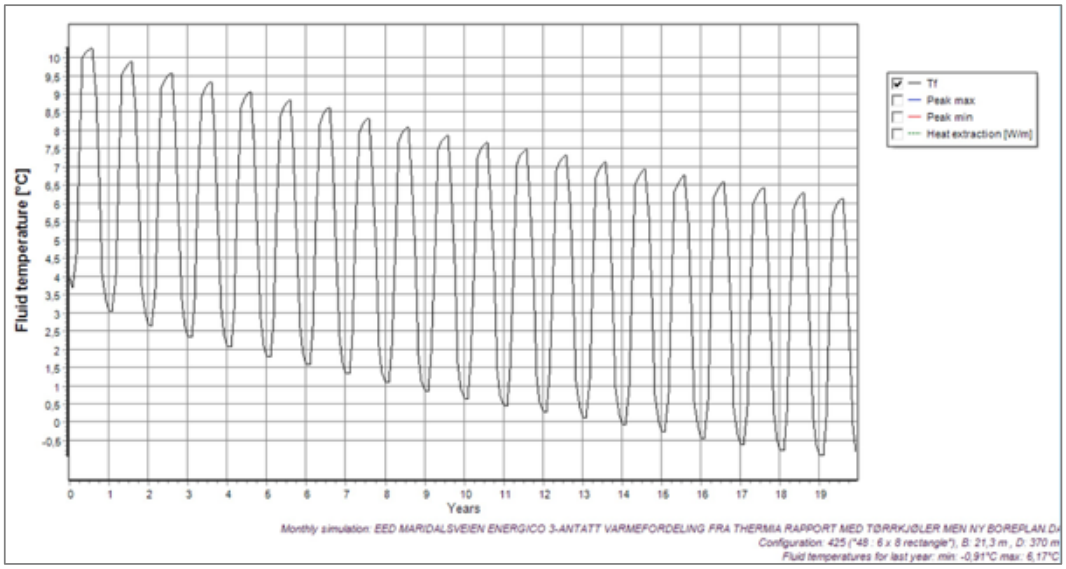
[24] Basert på en strømpris på kr. 1,00 (inkl. påslag, nettleie, avgifter og moms). NB. Fremtidig prisøkninger eller endringer i statsstøtteordninger og lignende er ikke noe styret har mulighet for å ta høyde for.

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

Thermia-rapport med og uten tørrkjøler

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





Regnskapsførte energikostnader

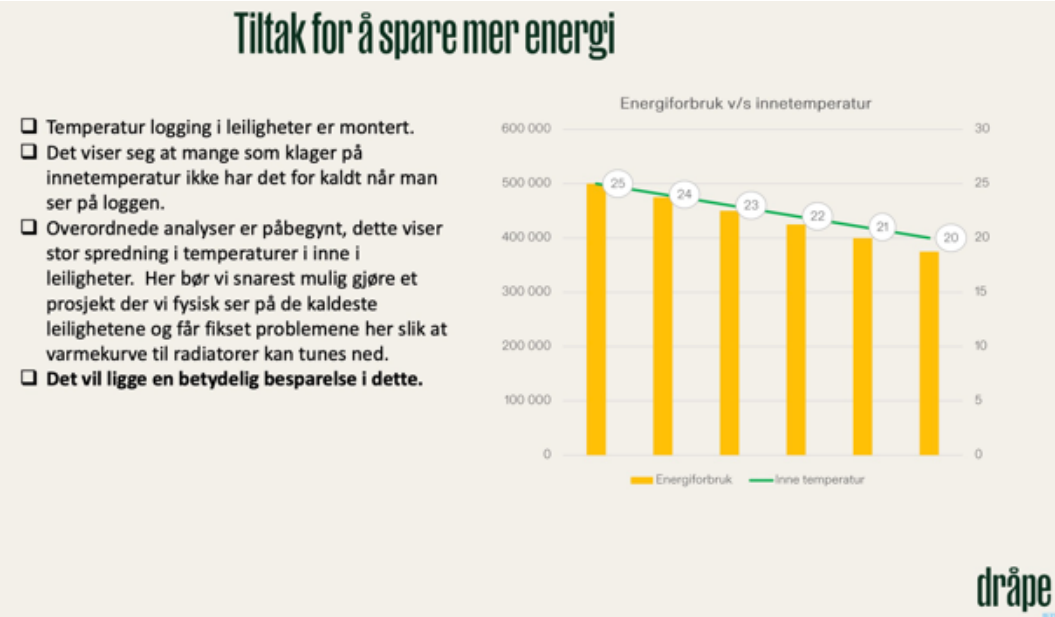
Regnskapet for 2024 viser at energikostnadene var kr. 1 504 071 mot kr. 1 717 662 i 2023, kr. 2 218 204 i 2022 og kr. 1 929 626 i 2021. Kostnadene for 2024 ble dermed kr. 213 591 lavere enn i 2023, men også kr. 717 133 lavere enn i 2022. Sammenlikner vi med energiforbruket for den samme perioden, så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

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

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

Tiltak for å spare mer energi

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



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

Generell informasjon om tunnel-prosjektet[25]

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

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



Fremdriften per 5. mai 2025

Juridiske forhold

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

Statnett stevnet 61 grunneiere – skjønnsbegjæring ved Oslo tingrett

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

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

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

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

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

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

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

Drivmetode – konvensjonell driving med sprenging

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

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

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

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

Hva betyr dette for borettslaget?

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

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

Utfordringer for Maridalsveien borettslag – påviste setningsskader

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

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

Hva er status per 29. april 2025?

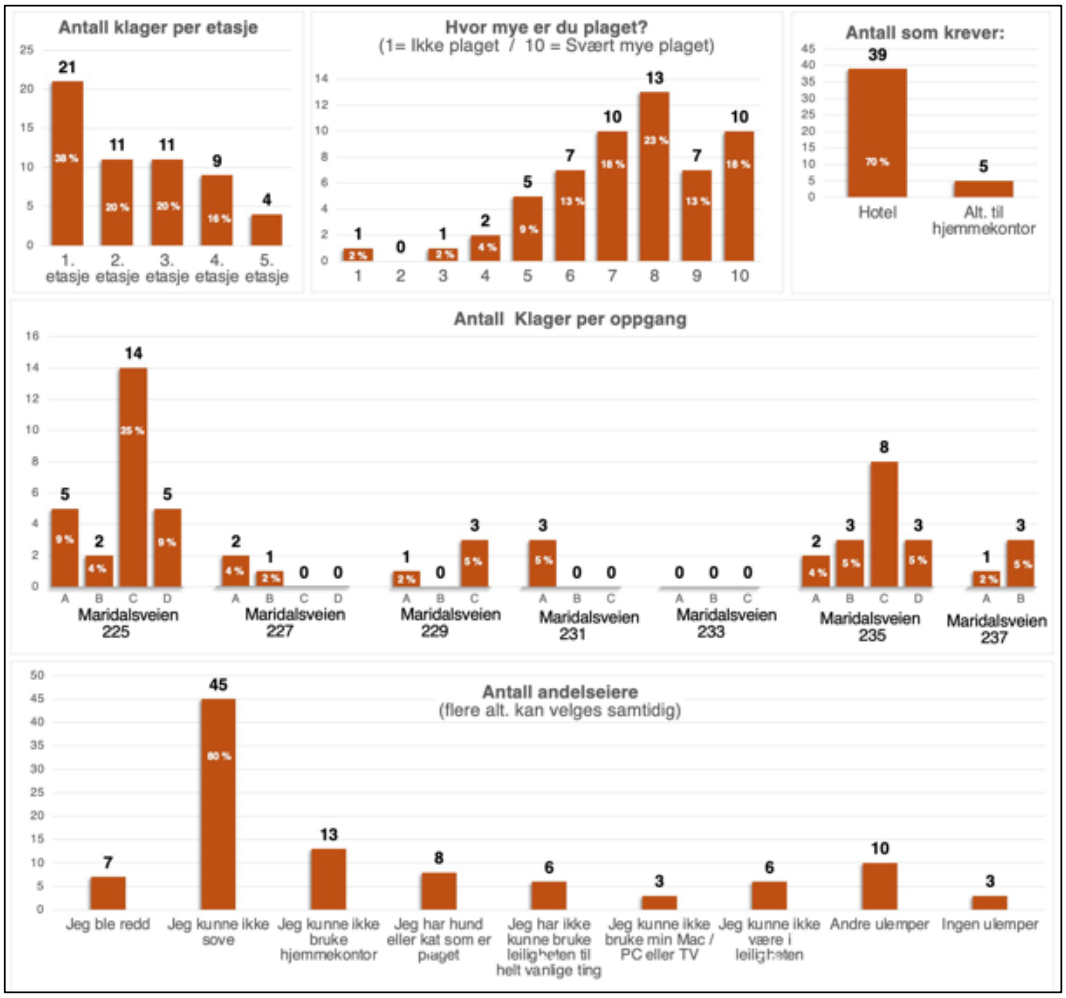
Det ikke observert setningsskader eller inntregning i kjellerområdene, og det er meldt om få bygningsskader. Setningsskader utvikler seg over tid, og noen ganger over adskillige år.

Logging av eventuelle nye setninger eller pågående setninger

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

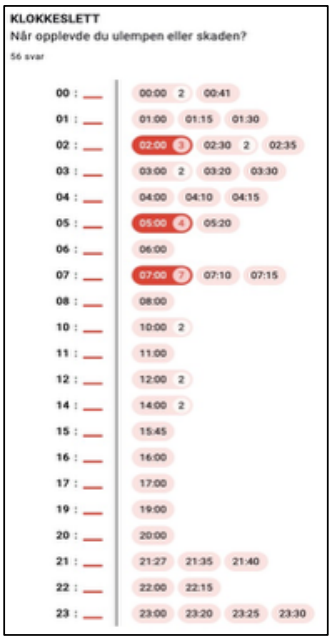
Hvordan har andelseierne blitt berørt

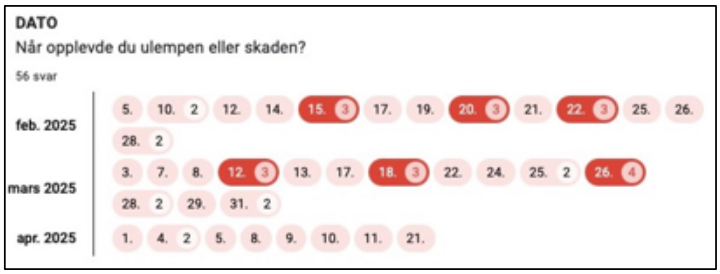
For å kartlegge ulemper, ble det utarbeidet et meldeskjema med en rekke spørsmål og med mulighet for å melde krav om et alternativt bosted eller løsning for hjemmekontor. Per 23. april 2025 har styret mottatt 56 innmeldinger som samlet berørte 97 personer inkludert 11 barn. De fleste klager kom fra Maridalsveien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

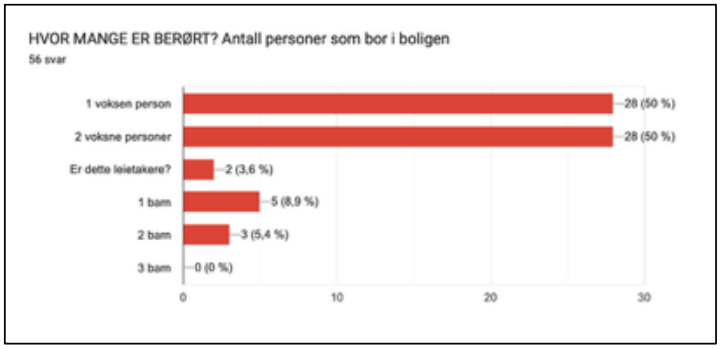


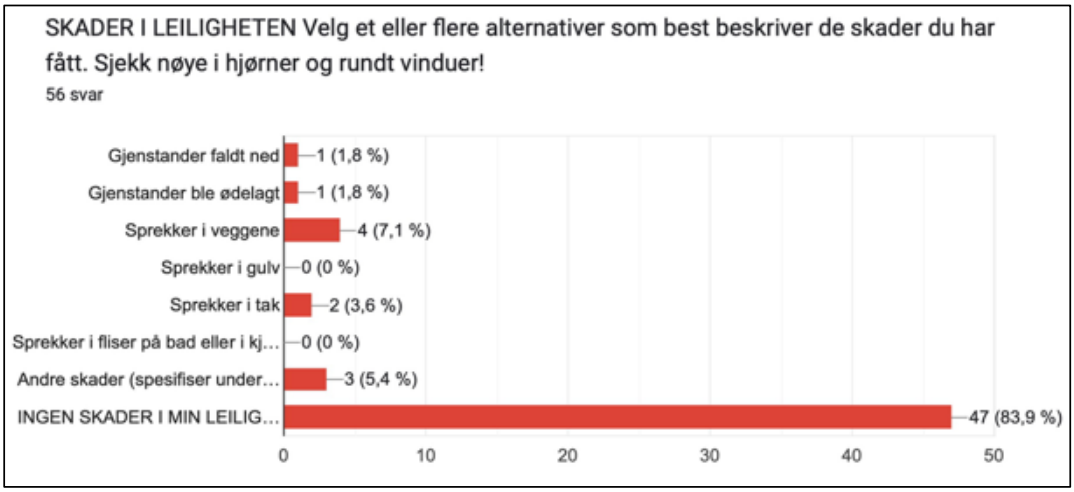
I all hovedsak, er det støyplager som har den største ulempen og svært mange har klaget på forstyrret søvnen. På en skala fra 1-10, var snittet 7. Dette har medført at 39 andelseiere har bedt om å få bo på hotell. Støy har også vært plagsom for flere andelseiere på dagtid, og 5 andelseiere bedt om å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

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









Samarbeidet med Statnett

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

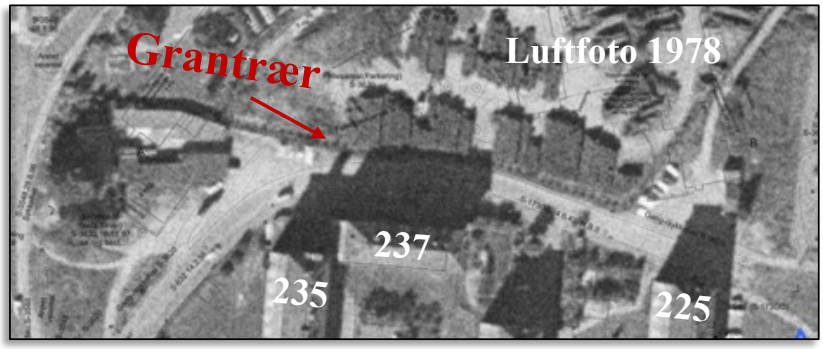
Generelt har Statnett tatt seg til rette, lovet mye og i svært liten grad fulgt opp avtaler, forpliktelser og løfter. Styret er ikke fornøyd med samarbeidet med Statnett

Hvordan følges saken opp etter tunnelen er ferdig?

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

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

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

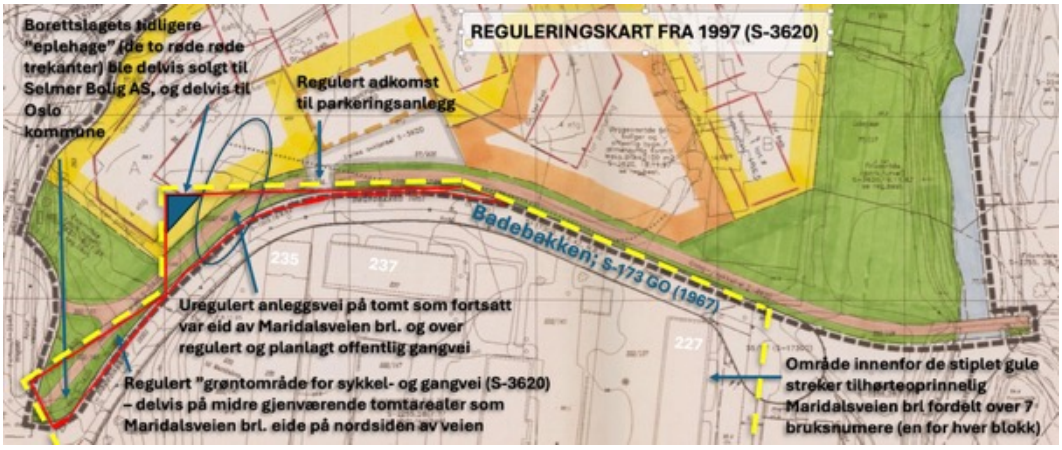


Historisk bakgrunn rundt berørte arealer

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

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

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



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

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

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

Trefelling 2021

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

Trefelling 2025 – håp om 18 nye løvtrær

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



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



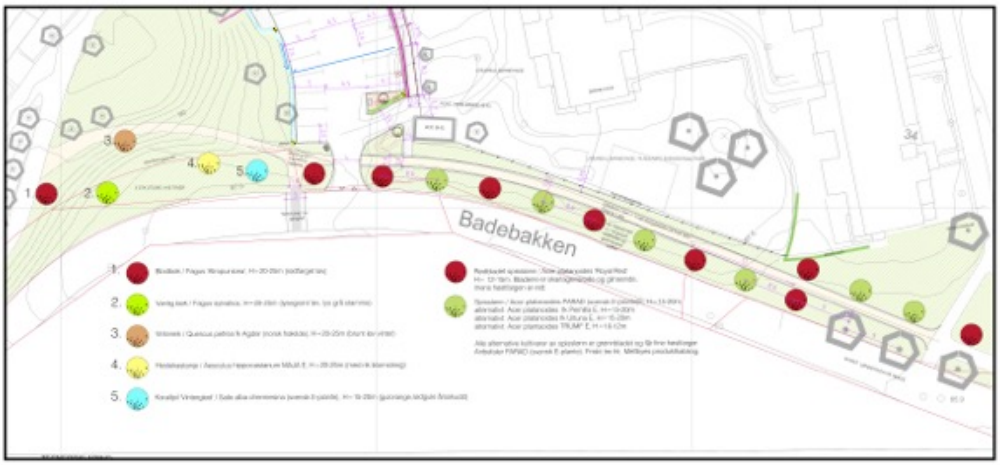
Styremedlem Knut Reidar Wangen fra Sameiet Badebakken, oppsøker styreleder, nestleder og vaktmester i Maridalsveien borettslag mens fellingen pågår 13. mars. Han informere om at *..Sameiet helt siden fellingen av de første trærne i 2021, har hatt planer om å plante nye løvtrær (landskapsplan), men at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

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











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



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

Kap. A9 INFORMASJON OM EVENTUELLE RETTSAKER ELLER TVISTER

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



Vårblomstring bak Maridalsveien 229 – 26. april 2025

APPENDIKS B PRAKTISK INFORMASJON OM BORETTSLAGET

KAPITELER

B1 **Felleskostnader** 64

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

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

B4 **Parkering** 74

B5 **Flytting av kjøkken – søknadsplikt** 76

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

B7 **Dyrehold** 82

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

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

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

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

B12 **Forsikring** 90

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

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

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

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

B17 **Søknadsskjemaer** 98



Maridalsveien 227 – 26. mai 2025

Kap. B1 HUSLEIE

Husleieregulering – årlige justeringer

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

Husleieposter gjeldende for 2024

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

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

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



Maridalsveien 227 – 26. april 225

Kap. B2 PRAKTISK INFORMASJON TIL BEBOERNE

Bestilling av nøkler

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

Bestilling av vaskekort

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

Bestilling av TV & Internett

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

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

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

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

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

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

Bestilling av markiser til balkongen

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

Bestilling av skilt til postkasse, dør og ringeklokke

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

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

> ALLE MÅ HA RINGEKLOKKE- OG POSTKASSESKILT
>
> Alle må ha standardiserte skilt på ringeklokke og postkasse. Disse skilt bestilles hos vaktmester og er gratis.
>
> Det er ikke lov å klistre papirlapper eller andre ikke-standardiserte skilt på ringeklokken eller postkassen. Slike lapper tas fortløpende ned, samtidig med at det legges et bestillingsskjema i postkassen.

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

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

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

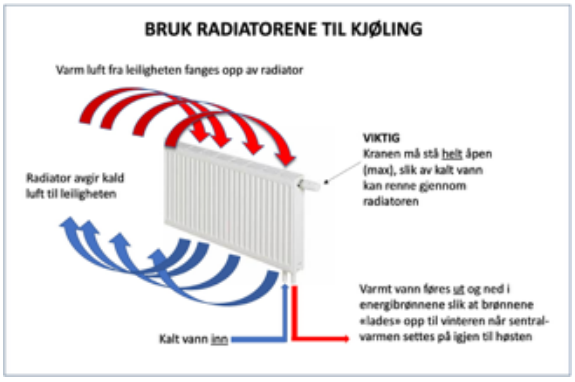
Borettslaget ber om at det daglig rengjøres for støv og tilgrising som kommer fra oppussingsarbeider. Dersom dette ikke skjer, vil borettslaget bestille ekstra rengjøring og fakturere eier med kr. 1 000 per vask. Faktura sendes da via OBOS.

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

> OPPUSSING – VARSLING OG RENGJØRINGSPLIKT
>
> Husk å sette opp varsling om planlagt oppussing på oppslagstavlen i oppgangen og påfør eiers kontaktinformasjon (ikke håndverker).
>
> Rengjør trappeoppgangen daglig for skitt og tilgrising som kommer fra oppussingsarbeidene.
>
> Bytte av sluk på bad må varsles underliggende nabo skriftlig to uker før arbeides påbegynnes.

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

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



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

OBS

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

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

Når du skal betale eiedomsdomsskatt – Innkreveing

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Våren i anmarsj, Maridalsveien 235 – 26. april 2025

Kap. B3 BORETTSLAGETS FELLES FASILITETER OG VELFERDSTILBUD

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

Papp og søppelcontainer

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

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

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

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

Fellesvaskerier

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

Prisen for en vask eller tørk er kr. 15.

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

Sykkelboder og sykkeloppstillingsplasser

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

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

ÅRLIG OPPRYDDING AV «HERRELØSE» SYKLER

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

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

Friområder – Frukt, bær og nøtter til alle andelseiere

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

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

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

Aktivitetstilbud – Skismørebod

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

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

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

Aktivitetstilbud – Bordtennisbord

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

Når boden blir for liten – Dekkhotell

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

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

Når leiligheten blir for liten – Velferdslokale

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

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

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

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

Praktisk informasjon

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

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



Gjesteleilighet 1 i Maridalsveien 233B

GJESTELEILIGEHET 1 – MARIDALSVEIEN 233B

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



Gjesteleilighet 2 i Maridalsveien 231C

GJESTELEILIGEHET 2 – MARIDALSVEIEN 231

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

Når balkongen blir for liten – Plantekasser

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

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

Når balkongen blir for liten – Terrasser og grillplasser

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

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

Når du skal pusse opp – Gjestetoaletter og gjestebad

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

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

Når du har el-bil – Ladeplasser

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



<u>Bruk</u>

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.

<u>Betaling</u>

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

Du betaler via SMS:

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

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

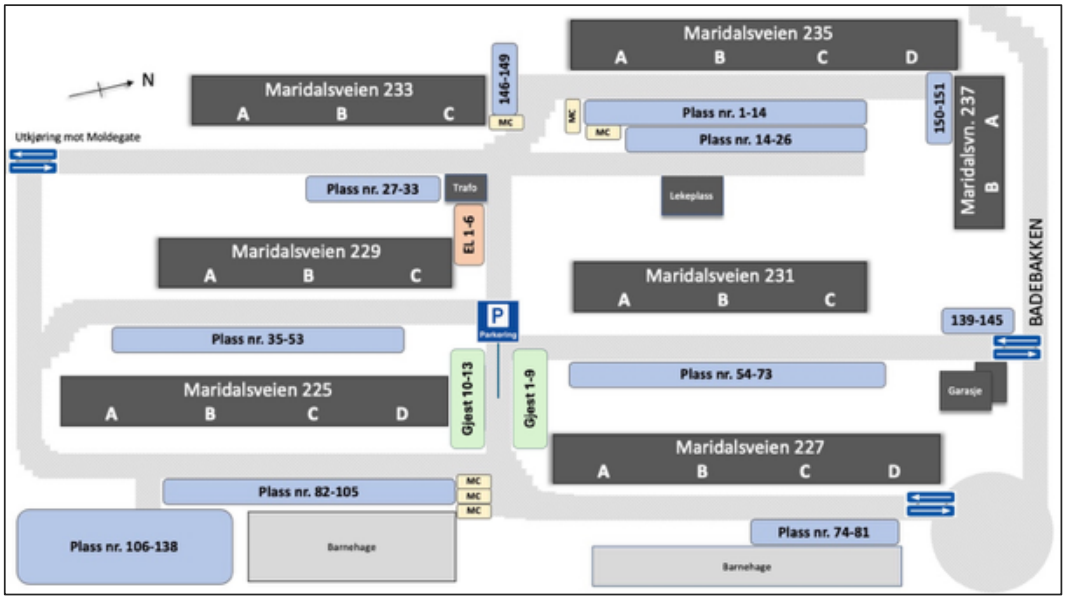
Kap. B4 PARKERING

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

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

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

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



Tildeling

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

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

BEMERK

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

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

Fremleie

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

Overdragelse

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

Oppsigelse

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

Miderltidig parkering foran blokkene

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

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

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

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

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

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

Kap. B5 FLYTTING AV KJØKKEN – SØKNADSPLIKT

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

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

Det er søknadsplikt for å flytte kjøkken

Premisser for at det kan kreves søknadsplikt

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

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

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

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

Andre krav

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

Søknadsprosessen

Borettslaget praktiserer en totrinns prosess;

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

Igangsettingstillatelse

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

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

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

Endringer underveis må meldes til styret skriftlig for godkjenning.

Godkjenning

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

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



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

Kap. B6 REHABILITERING AV BAD – SØKNADSPLIKT, TILSKUDSORDNING

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

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

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

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

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

Av disse vilkårene er det viktig å bemerke seg:

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

BEMERK

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

BEMERK

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

BEMERK

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

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

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

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

Avvik fra borettslagets krav eller offentligrettslige krav

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

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

Hvorfor må det søkes om igangsettingstillatelse?

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

Utgangspunkter for at det kreves igangsettingstillatelse er slik:

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

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

Ferdigattest

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

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

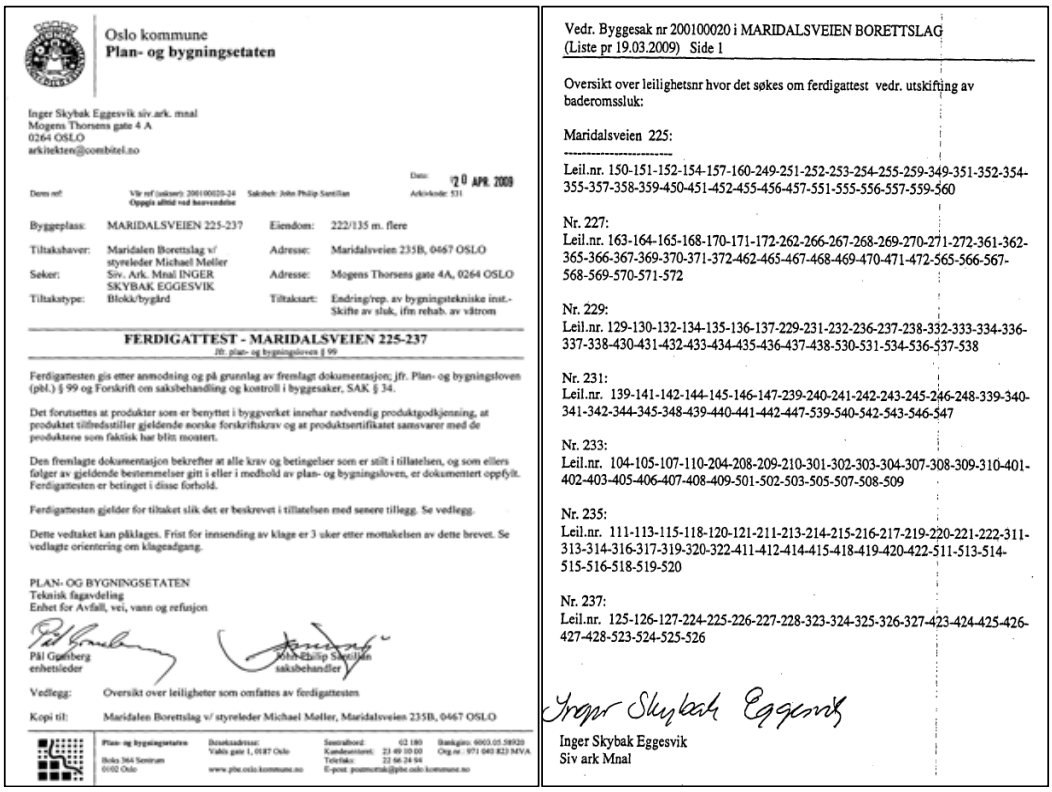
Selv om Plan- og bygningsetaten noen ganger gir ferdigattest på tross at plan og bygningsloven formelt sett er brutt ved ikke først å søke om igangsettingstillatelse, så gir borettslaget uansett ikke støtte. Grunnen er at støtteordningen er ment å være et insentiv til å gjøre alle arbeider lovmessig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

FOR DEG SOM HAR EN LEILIGHET MED REHABILITERT BAD

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 20 APR. 2009

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 225-237	Eiendom:	222/135 m. flere
Tiltakshaver:	Maridalen Borettslag v/ styreleder Michael Møller	Adresse:	Maridalsveien 235B, 0467 OSLO
Søker:	Siv. Ark. Mnal INGER SKYBAK EGGESVIK	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/rep. av bygningstekniske inst.- Skifte av sluk, ifm rehab. av våtrom

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 225-237
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Se vedlegg.

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

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

Pål Gjønberg
enhetsleder

Mats Philip Sørdlien
saksbehandler

Vedlegg: Oversikt over leiligheter som omfattes av ferdigattesten

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 40 10 00
Telefaks: 23 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

Maridalsveien 225:

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

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

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

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

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

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

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

Inger Skybak Eggesvik
Siv ark Mnal

BAD SOM IKKE ER OPPUSSET

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

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

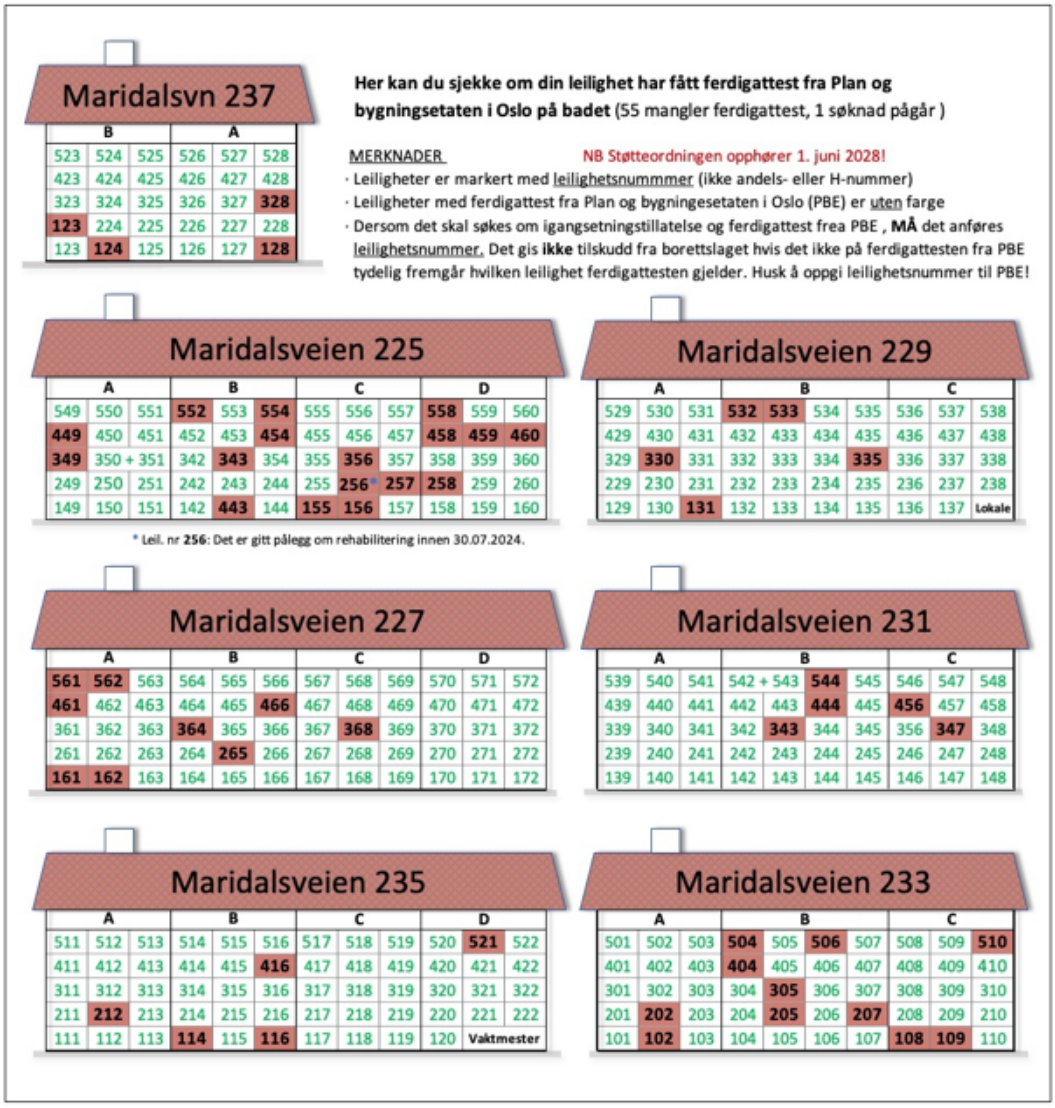
En leilighet (leil.nr. 256) har fått pålegg om rehabiliteringen innen 30. juli 2024, og i en annen leilighet (leil.nr. 550) pågår det oppussing.

OVERSIKT OVER BAD SOM HAR FÅTT STØTTE

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

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

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



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

VEDTEKTENES § 11 DYREHOLD

Dyrehold er ikke tiltatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

Hvordan praktiseres reglene om dyrehold?

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

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

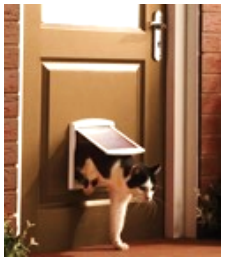
EKSTRA RENHOLD

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

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

KATTE- ELLER HUNDEDØR

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



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

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

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

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

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

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

HVA SIER LOVVERKET OG HVA ER RETTSPRAKSIS

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

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

Søknader i siste styreperiode 2024-2025

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

Kap. B8 PRAKTISK INFORMASJON TIL DEG SOM PLANLEGGER Å SELGE

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

Andel av fellesgjeld og formue

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

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

Energimerking

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

Dokumentasjon som MÅ overleveres ny eier

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

Kap. B9 INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE

Markedsføring

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

OPPSLAG OG MARKEDSFØRING

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

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

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

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

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

Henvendelser til styret

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

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

Dersom det etterspørres informasjon som ikke fremgår av årsberetningen eller meglerpakken fra OBOS er det mer hensiktsmessig og effektivt å sende en henvendelse per e-post til styret@maridalsveien.no. Denne e-post besvares typisk innen et døgn – og ofte flere ganger daglig.



Maridalsveien 225 – 26. april 2025



Maridalsveien 225 – 26. april 2025

Kap. B10 INFORMASJON OM UTLEIE

Det er mulig å leie ut egen leilighet i inntil tre år – men det forutsetter at det søkes om godkjennelse fra styret – det må søkes *før* utleien begynner.

Utleie kan enten gjøres privat eller gjennom en utleieforma. I begge tilfelle skal det alltid søkes om godkjennelse på en navngitt person – også hvis det kommer nye leietaker innenfor en tidligere godkjent utleieperiode. Det er også mulig med korttidsutleie. Du kan lese mer om de ulike måtene å fremleie din leilighet på, og hvordan dette gjøres lovlig under:

Privat utleie

Dersom du vurderer å utleie din leilighet, må du søke styret om tillatelse til dette. Dette framgår av borettslagsloven og av borettslagets vedtekter. I henhold til dette gis det tillatelse for inntil tre år. Dersom leiligheten utleies til egen familie (rett opp/ned; barn, foreldre) et det dog ingen tidsgrense. Tillatelsen forutsetter at styret får kopi av utleieavtalen, og at det tydelig fremgår hvem som er leietaker. Det gis ikke en generell tillatelse uten navn på fremleietaker. Det betyr at hvis du på et senere tidspunkt innenfor treårsperioden skal leie ut leiligheten din til en annen person, må du søke om tillatelse på nytt.

Husleiekontrakt fås hos OBOS. Søknad om utleie sendes via OBOS til styret. OBOS har egne skjemaer som brukes til å søke om utleie. NB. OBOS opplyser at de krever et administrasjonsgebyr som for tiden er på kr. 1 675.

Korttidsutleie

Det er tillat med korttidsutleie i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning fra styret. Dette fremgår vedtektene § 4-2 punkt 3 (vedlegg E side 117):

> *«Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»*

Leieforholdet skal ikke være til ulempe for berørte naboer og utleier skal gjøre leietaker kjent med borettslagets husordensregler og vedtekter. Dessuten forutsetter det at eier er tilgjengelig på mobil eller e-post. Styret praktiserer en streng håndhevelse av husordensreglene og brudd fører til frafall av muligheten for korttidsfremleie.

Utleie gjennom utleiemeglere

Styret ser at det i markedet er ulike firmaer som tilbyr hjelp med utleie. Dersom du benytter et slikt firma, må styret alltid godkjenne de personene som firmaet utleier din leilighet til. I hvert tilfelle må styret ha en kopi av utleieavtalen, og styret må godkjenne utleie.

Det er flere grunner til at styret må vite hvem som disponerer din bolig. Dersom styret av ulike grunner må inn i leiligheten – for eksempel hvis en skade oppstår – må styret kunne kontakte leietaker uhindret. Utleie er regulert av borettslagets vedtekter, av borettslagsloven og av skattemyndighetene. Skattemyndighetene pålegger for eksempel OBOS å innrapportere om utleie. Dessverre ser styret at det nå er en del ulovlig utleie i borettslaget. Styret kontakter eierne av disse leilighetene forløpende og melder fra om forholdet til OBOS.

Av den grunn innskjerpes husordensreglene om at alle andelseiere må ha postkasse-skilt og ringeklokkeskilt som er bestilt fra vaktmesterkontoret – eller som er laget i standard utforming. Alle løse papirlapper og lignende provisoriske navnelapper tas fortløpende ned og registreres for kontroll mot andelseierlisten og utleielisten hos OBOS – samt parkeringslisten.

BEMERK

Når en leilighet blir utleid (gjelder ikke ved korttidsleie av leiligheten med inntil 30 dager), mister han/hun retten til å leie egen parkeringsplass.

Parkeringsplassene kan bare benyttes av juridiske andelseiere som bor i borettslaget og som disponere egen bil. En parkeringsplass anses som et begrenset gode for andelseiere som reelt bor i borettslaget, og skal ikke være gjenstand for kommersiell inntekt.

Styret ser at ulovlig framleie ofte medfører flere ulemper for andre andelseiere i samme oppgang, og at det er større gjennomtrekk av nye framleietakere enn ellers.

BEMERK

I tilfelle det avdekkes ulovlig utleie, kan det medføre at borettslaget i en tidsbegrenset periode (ett år) ikke godkjenner utleie, også selv om det i etterkant søkes om tillatelse. Det samme gjelder om utleie har vært til vesentlig ulempe for berørte naboer.

Borettslaget / OBOS er pliktig å melde ulovlig utleie til skatteetaten.

Postkasse- og ringeklokkeskilt med ikke-registrerte eller ukjente navn, eierlister, mobilnummer, naboklager, utleieannonser på for eksempel Finn.no eller bekymringsmelding fra naboer er ofte årsak til at det avdekkes ulovlig utleie.



Maridalsveien 225 – 26. april 2025

Kap. B11 HMS OG BRANNSIKRING

Borettslaget tar både HMS og brannsikkerhet svært alvorlig og det er lagt ned mye arbeid i å gjøre borettslaget et trygt sted å bo i, men også et trygt sted for ansatte å arbeide. Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risiko vurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må også kravene i arbeidsmiljøloven oppfylles om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Brannsikring

I henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2 - 4 (se forskriften) skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Røykvarslere

I forbindelse med balkongutbyggingen ble det i perioden 2013-2015 montert branndetektor/ alarm i alle leiligheter med tilkobling til alarmsentralen. Branndetektor/alarm blir med jevne mellomrom kontrollert (årlig) og utbedret om nødvendig.

> BEMERK
>
> Det er ikke tillatt å fjerne, tildekke eller flytte på branndetektor/alarm. Feil på branndetektor/alarm må snarest meldes til vaktmester eller styret. Det gjennomføres årlig en kontroll med alle branndetektorer, og feil blir rapportert til styret.
>
> Eventuelle kostnader med å utbedre branndetektor/alarm fordi de er blitt skadet pga. for eksempel oppussingsarbeider eller blitt flyttet på, vil bli fakturert andelseier (typisk kr. 2 500-5 000) fordi anlegget av HMS-hensyn må kontrolleres / utbedres av Firesafe. Utgangspunktet er at branndetektor/alarm tilhører borettslaget, og må ikke beskadiges eller flyttes på av hensyn til sikkerheten til alle i blokken.

Brannslukker - kontroll og vedlikehold

Våren 2021 ble det delt ut nye 6 kg ABC brannslukningsapparater til alle leiligheter.

Som bruker av en bolig er du selv ansvarlig for egenkontroll av din brannhåndslukker. Dette bør gjøres hvert kvartal.

Her sjekklisten for egenkontroll:

- Vet alle hvor slukkeren står?
- Er slukkeren lett tilgjengelig og godt synlig?
- Er slukkerens bruksanvisning leselig?
- Er slukkeren hel og pen uten synlige skader?
- Har slukkeren trykkindikator, og angir indikatoren tilfredsstillende trykk? (står på grønt)
- Sikringsplinten er intakt, glir lett og er plombert?
- Kontroll og serviceintervaller på slukkeren er fulgt? (se kontrolletikett på slukkeren)
- Slangen er hel og fin uten fremmedlegemer i slangen/dysen?
- Pulveret er løst og flyktig? Pulverslukkeren skal også snus på hodet og holdes mot øret i 5 til 10 sek. Da skal man kunne høre / føle at pulveret er løst / flyktig og "renner" i beholderen.



Maridalsveien 235 og 233 – 26. april 2025

Hensetning av ting i fellesarealene

Av hensyn til brannfarer og fri adgang til rømningsveier er det ikke lov å hensette ting og avfall i fellesarealene (loft, kjeller og trappeoppganger). Dette fremkommer også av husordensreglene (§ 4, se side 113).

For å ivareta brannsikkerheten kastes hensatte ting uten varsel, og alle fellesarealer på loft og i kjeller ryddes hver vår.

Lading av batterier:
El-sykkel, el-sparkesykkel og andre eklektiske apparater - Ladevettregler

Batterier kan forårsaker brann og må alltid lades under oppsyn. Det gjelder alle typer oppladbare batterier – både små batterier til feks. mobiltelefon og laptop, men også større batterier til el-sykkel og el-sparkesykkel. Minner derfor om *«Ladevettreglene»:*

- Lad i rom med røykvarsler
- Lad når du er våken og til stede
- Les og følg produsentenes bruksanvisning
- Bruk helst original lader
- Lad på et underlag som ikke lett kan brenne
- Ikke lad i senga
- Ikke lad i korridor eller trapperom. De må kunne brukes som fluktvei ved brann
- Bytt ut skadet utstyr

Styret har registrert at el-sykler har vært satt til ladding i fellesområdene – blant annet i kjellerne. Det er ikke tillatt. Heller ikke i bodene på loft og kjeller. El-sykler og el-sparkesykler som blir satt på ladding i fellesarealene blir fjernet uten varsel!



Maridalsveien 225 og 229 – 26. april 2025

Kap. B12 FORSIKRING

Borettslaget er forsikret i *Protector Forsikring ASA* med polisenummer 1363664. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Avtalen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Skadedyrsforsikringen er hos *Norsk Hussopp Forsikring*. Borettslaget har også en avtale om skadedyrsbegrensning med *Anticimex*.

BEMERK

Skader skal ikke meldes direkte til skadeoppgjørsselskapet! Skader som meldes av andelseier direkte, blir *automatisk avvist* av borettslaget.

Alle forsikringssaker skal i stedet meldes til styret på telefon 90 992 999, vaktmester på telefon 91 350 294 eller på e-post til styret@maridalsveien.no.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Dessuten melde skade så snart den oppdages. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes direkte til styret eller vaktmester.

NB. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar. Dette ansvaret fremgår av borettslagsloven.

BEMERK

Ved skadeutbedring som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr. 20 000,-. På skadedyrssaker er egenandelen kr. 5 000.

Ved små skader som kan utbedres for mindre enn egenandelen, gjør styret en vurdering av om skaden utbedres av borettslaget utenom forsikringsselskapet.

Dessuten kan forsikringsselskapet i tillegg gå til regresskrav mot andelseiere i tilfeller hvor det er tale om særlig grov uaktsomhet. For eksempel mangelfull utbedring av påviste våtroms skader eller uautorisert arbeid i baderom, og hvor forsikringsselskapet har forestått utbedring i tilstøtende leiligheter (tredjepart).

Når skade oppstår forventes det at andelseier følger råd og veiledning som gis av forsikringsselskapet eller borettslaget.

Borettslaget har som følge av dette, de siste årene gitt pålegg om utbedring av bad med påviste skader som ikke dekkes av forsikringsselskapet, og som ved fortsatt bruk kan påføre bygningsmassen nye skader. Tredjepartsskader dekkes naturligvis av forsikringsselskapet, men medfører imidlertid til forhøyet forsikringspremier på grunn av dårlig skadehistorikk.

Den enkelte andelseier er selv pliktig å anskaffe å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Se vedtektene § 5-4 (se side 117).



Maridalsveien 231 – 26. april 2025

Kap. B13 VEDLIKEHOLDSAVTALER – OG ANDRE AVTALER

Belysning og kloakk
Borettslaget har en vedlikeholdsavtale med *Hafslund AS* på gatebelysning og med Oslo kommune (VAV) på vedlikehold av borettslagets utvendige hoved kloakk- og vannledningsnett. Avstikker fra hoved kloakk- og vannledningsnett vedlikeholdes dog av borettslaget.

Bergvarmeanlegget
Det er inngått en «24 Pluss» drifts- og styringsavtale av vårt nye varmepumpeanlegg og varmesentral med Dråpe Entreprenør AS på kr. 62 125 (inklusiv moms). Avtalen gjelder for et kalenderår, og fornyes automatisk. Oppsigelsen er 3 måneder før hvert årsskifte.

Skadedyr
Det er inngått en avtale om skadedyrsbegrensning via Anticimex.

Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene
Borettslaget har siden 2008 hatt en avtale med *P-Service AS* om håndheving av borettslagets parkeringsregler.

Brannsikring
Borettslaget har en avtale med *FireSafe AS* om årlig kontroll av brannvarslingssystemene.



Maridalsveien 235 og 237 – 26. april 2025

Kap. B14 HJEMMESIDE – SOSIALE MEDIER M.M.

Borettslagets hjemmeside – maridalsveien.no

På borettslagets hjemmeside finnes du all praktisk oppdatert informasjon om borettslaget, men også linker brukertilbud i borettslaget – blant annet booking- og betalingstjenester:

- Booking av velferdslokale
- Booking av gjesteleiligheter
- Påfyll av vaskerikort



Dersom du mangler siste innkalling til geranforsamlingen, husordensregler, vedtekter – eller rett og slett trenger fotografier av borettslaget gjennom de siste 25 årene, er disse tilgjengelige i dokument- eller fotoarkivet.

Du finner siden her: maridalsveien.no

Borettslagets Facebook-side

På borettslagets hjemmeside finnes all praktisk informasjon om borettslaget, men i tillegg har borettslaget også en Facebook-side.
Du finner siden her: https://www.facebook.com/MaridalsveienBRL.

Her kan andelseiere legge inn innlegg, men av hensyn til personvern, skal alle innlegg godkjennes av moderator for hjemmesiden.

Det er kommet innspill om også å ta i bruk Instagram, X (Tvitter), TikTok, Reddit, Vibbo med flere. Det er krevende å holde flere sosiale kanaler oppe parallelt, og flere av disse vil kreve at andelseieres innlegg godkjennes av en moderator, slik at enkeltpersoner ikke henges ut eller at personopplysninger spres. Styret har derfor foreløpig valgt å ha bare en kanal parallelt med den offisielle hjemmesiden.

Vibbo.no – en kommersiell plattform for OBOS konsernet

OBOS har utviklet en tjeneste kalt Vibbo.no (tidligere kalt «Her bor vi»). Vibbo.no er en «flerefunksjons-portal», som er blitt gradvis bygget ut de senere årene slik at det bl.a. er laget e-post tjenester og «hjemmesider» for borettslag og sameier utformet med en tung OBOS-identitet på en slik måte at disse fremstår som en integrert del av OBOS med uniform logo og helt likt formspråk uten mulighet for å lage egen identitet. Det er uheldig fordi Vibbo.no konkurrerer med andre kommersielle produkter, og mange borettslag har utviklet egne og bedre websider og kommunikasjonskanaler for e-post og sosiale medier.

Det er bekymringsfullt at OBOS-tilknyttede borettslag og sameier *ikke* kan takke nei til Vibbo.no – og som minimum få fjernet de uønskede e-post adresser og «hjemmeside». Borettslaget har derfor bedt OBOS innebygge en funksjonalitet, hvor styret selv kan aktiverer hjemmeside- og e-postløsningen i Vibbo – fremfor at den alltid er aktivert. Begrunnelsen for dette er nærmere beskrevet under:

Begrenset funksjonalitet

Funksjonaliteten som er tilgjengelig på Vibbos hjemmesideløsning, er fortsatt svært begrenset med liten grad av fleksibilitet – for eksempel kan det ikke legges inn booking av tjenester (velferdslokale, gjesteleilighet, fellesvaskerier mfl.). Det er heller ikke mulig å fjerne formspråk og identitet til OBOS. Det er heller ikke gode muligheter for å ha

fleksible dokumentarkiver (for eksempel fotografier, søknadsskjemaer og dokumenter utover innkallinger til generalforsamling og protokoller).

Personvernsutfordringer
Det er personvernutfordringer knyttet til Vibbo-plattformen. E-poster som sendes via OBOS e-post adressene kan leses av ansatte i OBOS konsernet fordi styret ikke kan avgrense hvem som får lesetilgang. Ofte inneholder e-poster sensitive personopplysninger som ikke må deles utenfor styret. Borettslaget har bl.a. bestemmelser i vedtektene om sikring av personvernopplysninger, og i praksis kan disse bestemmelser overstyres av OBOS uten at styret informeres.

Styreprotokoller ligger også på Vibbo-plattformen. Uten mulighet for å begrense lesetilgang, distribuerer OBOS protokoller til personer utenfor styret. Mange saker inneholder personopplysninger eller opplysninger som personer uten kunnskap om saksbehandlingen og sakshistorikk, kan feiltolke eller misforstå.

Implementering – manglende mulighet for reservasjon
OBOS har gradvis introdusert Vibbo-plattformen i alle borettslag og sameier, og har også i det stille lansert plattformen hos oss. Det vil si uten samtykke fra borettslaget.

Maridalsveien borettslag har imidlertid fra før en godt etablert hjemmeside og en rekke funksjonelle e-postadresser med det lett gjenkjennelig domene-/merkenavnet: «maridalsveien.no».

HJEMMESIDE	E-POST ADRESSER
maridalsveien.no	valg@maridalsveien.no styret@maridalsveien.no dyrehold@maridalsveien.no vaktmester@maridalsveien.no rehabilitering@maridalsveien.no

Vibbo.no konkurrer dermed med borettslagets egne etablerte plattformer, og svekker over tid vårt eget merkenavn og identitet. Dette er uheldig av flere grunner:

- Gir uklarhet over hvilke e-poster som skal brukes.
- Gir uklarhet over hvilken hjemmeside som tilhører borettslaget.
- Gir uklarhet over om borettslaget er uavhengig av OBOS.
  (en del andelseiere tror feks. at saker styret har behandlet kan overprøves av OBOS)
- Bruk av feil hjemmeside gir ikke tilgang til borettslagets booking-tjenester
- Bruk av feil hjemmeside gir ikke tilgang til borettslagets dokumentarkiv, fotoarkiv og web-skjemaer.
- Bruk av feil hjemmeside fører til at andelseiere ikke får viktig informasjon om borettslaget
- Personsensitive opplysninger kan videreformidles utenfor styret.
- Vibbo-hjemmesiden og Vibbo e-post-adressene med et OBOS uniformt konsernformspråk gir inntrykk av at de verdier som reelt er skapt av borettslagets andelseiere, er et resultat av å være en integrert del av OBOS.

Mottiltak for å hindre misforståelser
Styret har uten hell de siste tre årene forsøkt å få OBOS til å slette Vibbos e-post adresser til styrets medlemmer og til styret. Tilsvarende stenge Vibbos hjemmside for borettslaget. Det har derfor vært nødvendig for styret å legge ut informasjon på Vibbo hjemmesiden om at siden ikke er i bruk, og at e-poster sendt til Vibbo´s e-post adresser ikke besvares. Dette er dessverre ikke en god og varig løsning.

Kap. B15 OBOS

Forvaltningskonsulent
01.02.2024 fikk borettslagets ny forvaltningskonsulent; Håkon Villanger Fiskeseth.

Forvaltningskonsulenten har e-post hakon.fiskeseth@OBOS.no.

Andelseiernes årsoppgave
De siste årene har OBOS krevd at våre andelseiere er registret som brukere av OBOS plattformen Vibbo.no, slik at de der kan laste ned årsoppgaven. De andelseiere som av ulike grunner ikke ønsker å være registret (for eksempel for å reservere seg mot reklame fra OBOS Bank, OBOS Eiendomsmegler eller andre virksomheter som inngår i OBOS konsernet), har i flere år ikke fått årsoppgaven, slik de har krav på. (Se for øvrig avsnittet under om «Konsernsamtykke».)

Styret har derfor bedt OBOS sende årsmelding direkte til alle andelseiere på ordinær vis slik det står i forretningsføreravtalen.

Konsernsamtykke – utveksling av personopplysninger til uvedkommende
OBOS har ved flere anledninger bedt om at styret, på vegne av den enkelte andelseier, gir samtykke til at personopplysninger fra OBOS forvaltning aktivt deles med for eksempel OBOS Bank, OBOS Eiendomsmegler – eller andre firmaer som OBOS samarbeider med. Styret har ikke gitt slik samtykke, men dersom du som andelseier allikevel mottar uønsket direkte adressert reklame fra OBOS, kan du gjerne sende en tilbakemelding til styret om dette. Du har rett til å reservere deg mot slik markedsføring.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan melde seg direkte via OBOS obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Se også § 3 i vedtektene (side 117).

Kap. B16 KONTAKTINFORMASJON

Styret
Styret kan kontaktes på e-post: styret@maridalsveien.no.
Styreleder er tilgjengelig mandag til fredag mellom kl. 17-19. Telefon 909 92 999.
Unngå å ringe utenom telefontiden.

Vaktmester
Vaktmesteren kan også kontaktes på e-post vaktmester@maridalsveien.no eller mobil 913 50 294. Mellom kl. 8:00 og kl. 9:00 kan vaktmester også kontaktes på vaktmesterkontoret. Kontoret ligger på baksiden av Maridalsveien 237 (trappenedgangen).

Valgkomiteen
Valgkomiteen kan kontaktes på e-post: valg@maridalsveien.no.



Våren endelig på vei; Utsyn fra Akerselva mot Maridalsveien 227 – 26. april 2025



Akerselven – 26. april 2025



Våren 225; Utsyn nordover mot Maridalsveien 233 i bakgrunnen – 26. april 2025



Vårbilder; Utsyn mot Maridalsveien 235 mot Maridalsveien – 26. april 2025



Vårbilder; Utsyn fra Maridalsveien 231 – 26. april 2025

Kap. B17 SØKNADSSKJEMAER

- Skjema for søknad om støtte til baderomsrehabilitering ..... side 99
- Skjema for søknad om å flytte kjøkken ut i stuen ..... side 101

Skjema for søknad om parkeringsplass ..... side 105

- Skjema for søknad om dyrehold ..... side 107

Søknadskjemaene (nettskjema) ligger også på borettslagets hjemmeside: maridalsveien.no

SKJEMA FOR STØTTE TIL BADEROMSREHABILITERING

NB Støtteordningen opphører 01.06.2028 (vedtatt av generalforsamlingen 30.05.2023)

Dato: _____ Leilighets nr.:_____ Andels nr.: _____ (spør evt. OBOS)

Andelseiers navn _____

Adresse: Maridalsveien _____ Oppgang nr.: _____ H-nummer_____

KRITERIER OG KRAV TIL DOKUMENTASJON (Bruk den som sjekkliste)

*Det må settes kryss i boksene for å vise at alle kriterier er fulgt, og at **ALL** dokumentasjon er vedlagt.*

- ☐ **Igangsettingstillatelse** fra Plan og bygningsetaten (kreves fordi bytte av sluk medfører brudd på en «brann celle»). Dersom det først søkes om igangsettingstillatelse etter at arbeidet settes i gang, gis det ikke støtte uansett om det etterfølgende gis ferdigattest. Støtten på kr. 30 000 er ment å være en intensivordning for å motivere andelseierne til å pusse opp lovlig og i samsvar med alle forskrifter / lover. SAK NR. _____
- ☐ **Ferdigattest** fra Plan og bygningsetaten, hvor det MÅ framgå hvilken leilighet det gjelder. (H-nummer alene er ikke nok, det er mange like H-nummere i hver blokk!)

  NB Attesten må inneholder opplysninger om full adresse, H-nummer, leilighets- og andelsnummer. Dersom det ikke er mulig å knytte ferdigattesten til leiligheten som er pusset opp, gis det ikke støtte. Det holder ikke med bare navn på søker.
- ☐ Dokumentasjon på at det enten er benyttet et aluminiums sluk av typen Blücher NRF nr. 33948-86, -87/88-89 eller KJ-MA system støpejerns sluk (ISO 9001 sertifisert).
  NB For å få støtte må gammelt sluk byttes. Dersom det brukes andre sluk enn de nevnt overfor, gis det ikke støtte. Det er ikke lov å bruke plastsluk, bortsett fra som hjelpesluk over membran. Borettslaget har nedlagt mye arbeid i å finne sluk som er best tilpasset borettslagets beskaffenhet med lik helthetlig løsning. Kravenes skal derfor ikke fravikes.
- ☐ Dokumentasjon på at det er brukt autorisert rørlegger (kopi av faktura må vedlegges).
- ☐ Dokumentasjon (foto) på at det er lagt våtromsduk som er sveiset i alle hjørner.
- ☐ Dokumentasjon (foto) på at våtromsduk er korrekt festet til sluk med klemring.
- ☐ Dokumentasjon (foto + protokoll) på at membran / sluk er trykktestet i minimum 24 timer.
- ☐ Dokumentasjon (foto) på at det er brukt smøremembran på vegger* i alle våtsoner.
- ☐ Dokumentasjon (foto/tegninger) på hvor eventuelle varmekabler er lagt.
  Dersom det ikke er lagt varmekabler må det angis her: _____
- ☐ Dokumentasjon (foto) på at det er lagt våtromsduk som er sveiset i alle hjørner / skjøter.
- ☐ Dokumentasjon fra elektriker; i) samsvarserklæring, ii) egenerklæring og iii) sluttkontroll.
- ☐ Jeg bekrefter at ventilasjonsrør fra underliggende leilighet ikke er endret (rørføring).
- ☐ Jeg bekrefter at alle krav jvf. gjeldende norm for våtrom er oppfylt*.
- ☐ Dersom det er skjulte rørføringer; Bekreft at du har ekstra fliser mhp. evt. utbedring av rør

Bruk sjekklisten når du planlegger å søke om støtte fra borettslaget, eller når du innhenter tilbud på oppussing. Husk at kriteriene er absolutte krav og ikke anbefalinger.

Du bør ikke godta tilbud fra firmaer som ikke kan levere de nødvendige løsninger eller dokumenter som framgår av listen over. Advarer mot «flis mot flis» løsninger.

Udokumenterte garantier er erfaringsmessig dessverre ikke nok. Ikke la deg overtale til å bruke andre løsninger eller godta manglende eller ufullstendig dokumentasjon fra de firmaer som utfører rehabiliteringen. Sjekk alltid referanser!

* https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15/byggforsk.no/vaatromsnormen

Innsending av søknad

Signert søknad (begge sider) med alle vedlegg sendes elektronisk som *en* samlet pdf-fil* til:
styret@maridalsveien.no

I emnefeltet skal det stå: Bad - Søknad om støtte til leil. nr. xxx (xxx = leilighets nr., ikke andels nr.)

*Bilder og annen dokumentasjon skal vedlegges e-posten og ikke kun være en link til en server.

Merknader vedrørende støtten (se også eget kapitel om støtteordning i årsberetningen)

Det gis støtte på kr. 30 000 (1 gang per leilighet) forutsatt at *alle* borettslagets kriterier over er oppfylt og at Plan og bygningsetaten har gitt igangsettingstillatelse *før* rehabiliteringen påbegynnes!

Det gis ikke støtte til søknader som bare delvis oppfyller borettslagets krav. Du bør derfor sette deg nøye inn i disse krav før du sette i gang med rehabiliteringen.

NB Nytt krav fra 2021 er krav om at ventilasjonsrør fra underliggende leilighet ikke endres. Dersom rørføringen er endret, gis det IKKE støtte.

For at ventilasjonen skal virke optimalt for alle leiligheter, skal det ikke være bend eller knekk på rørføringen. Bend og knekke redusere effekten betydelig fordi ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk (undertrykk). Ta eventuelt kontakt med styret eller vaktmester om noe er uklart.

Det utbetales støtte i det omfang borettslags økonomi tillater. I noen tilfeller kan det bety at det kan ta litt tid før støtten utbetales.

Støtten gis til den juridiske andelseier og kan ikke overdrages ved et evt. salg. Dette for å sikre at støtten knyttes til en konkret leilighet med riktig juridisk eier. Dersom leiligheten selges før det er gitt støtte, er det noe selger og kjøper bør ta høyde for når kontrakt underskrives.

OBOS krever et administrasjonsgebyr for utbetaling som faktureres andelseier!

Avfall og kildesortering

Oslo kommune har krav om kildesortering, og tiltakshaver (andelseier) plikter å håndtere avfall på forskriftmessig måte. Avfall kan ikke kastes i borettslagets avfallscontainere. Sammen med søknaden om godkjenning skal det redegjøres for kildesorteringen.

Renhold i oppgang og ute foran blokkene

Renoveringsarbeid skal ikke være en ulempe for andre. Det skal derfor fortløpende rengjøres i gangen og eventuelt ute foran blokken. Dersom det ikke holdes rent, vil borettslaget bestille rengjøring.

Godtar du å bli motregnet med kr. 1 000 for hvert renhold, dersom det viser seg nødvendig? _____
(Godkjenning krever at du skriver ja!)

Nabovarsling

Det må varsles skriftlig minst to uker før arbeidene igangsettes med oppslag i oppgangen, og brev til nabo over, under og til begge sider (dette kan være nabo i nabo oppgang).

Dato for nabovarsling _____ Har alle i oppgangen fått varsling? _____
(Godkjenning krever at du skriver ja!)

Vedlegg: Signaturer for mottatt varsling fra nabo over, under og til begge sider (fire signaturer)
(Godkjenning krever at du har sendt disse vedlegg!)

Utbetaling

Oppgi kontonummer som pengene skal overføres til _____

Kontoeiers navn _____

Underskrift

Dato _____ Signatur fra andelseier _____

SKJEMA FOR Å SØKE OM TILLATELSE TIL Å FLYTTE KJØKKEN UT I STUEN



(Riv ut siden eller kopier den! Utfylt søknad med alle vedlegg sendes som skannet pdf-fil til styret@maridalsveien.no.)

Navn _____ E-post _____

Adresse _____ Mobil_____

Leilighets nr. _____ (se evt. på husleiegiroen) Andelsnr. _____ H-nr. _____

Ettroms / toroms leilighet _____

PREMISSER:

Alle endringer som medfører påkobling til borettslaget felles infrastruktur, krever styrets samtykke. Dette er infrastruktur som eies av borettslaget, også selv om rør går igjennom leiligheten. Dvs. det kreves samtykke fra borettslaget dersom det skal tilkobles vann og avløp. Dvs. det kreves samtykke til å gjøre endringer av eksisterende planløsning der leilighetens ombygges med flytting av kjøkken ut i for eksempel stuen på en slik møte at det etableres et nytt «våtrom». Det er derfor søknadsplikt til denne type tiltak.

Borettslaget er prinsipielt positiv til at leiligheter bygges om, men det forutsetter at det gjøres på en trygg og lovlig måte. Det betyr bla at det alltid må brukes godkjente håndverker til alt rør- og el arbeid, og dette må dokumenteres. Samtidig er det også inngrep som ikke tillates:

- Det er ikke tillat å gjøre inngrep i gulv og tak (for eksempel skjulte rørføringer i etasjeskillet)
- Det er ikke tillat å tilkoble avløpspumpe inn på borettslagets avløpsrør
- Det er ikke tillat å gjøre endringer i bygningens bærende konstruksjon
- Det må monteres lekkasjestopper for å sikre løse vanntilkoblede maskiner *(https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15/)*

Borettslaget praktiserer en totrinns prosess;

I. Det søkes om *igangsettingstillatelse* fra styret
II. Det søkes om *godkjennelse* på ferdig ombygget leilighet fra styret

Igangsettingstillatelse

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

Du kan ikke begynne arbeidet før du har fått skriftlig tillatelse fra styret. Du kan heller ikke begynne arbeidene før berørte naboer er blitt varsle skriftlig minst tre uker før arbeides påbegynnes. Det skal varsles med brev i postkasse, men også oppslag på oppslagstavlen. Sammen med søknaden må du sende vedlegg av signatur på mottatt varslingen fra alle tilstøtende naboer over, under og til siden.

Endringer underveis må meldes til styret skriftlig for godkjenning.

Godkjenning

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

Trin I Søknad om igangsettingstillatelse til å flytte kjøkken

Når skal prosjektet igangsettes _____ Forventet ferdigstilles dato _____

Dato for nabovarsling _____ Har alle i oppgangen fått varsling? _____

(Godkjenning krever at du svarer ja!)

Vedlegg: Signaturer for mottatt varsling fra nabo over, under og til begge sider (fire signaturer)

(Godkjenning krever at du har sendt disse vedlegg!)

a) Innmeldt rørleggerfirma _____

Org.nr. _____ Har firmaet ansvarsrett fra PBE? _____

(Godkjenning krever at du svarer ja!)

b) Innmeldt el-installatør _____

Org.nr. _____

c) Plantegning: Er det vedlagt plantegning (ikke skisse)? _____

(Godkjenning krever at du svarer ja!)

Er det vegger som skal flyttes eller tas vek må det fremgå tydelig av tegningen!

d) Antall vedlegg (foto og lignende) _____

e) Planlegges det andre større arbeider slik som rehabilitering av bad?

Beskriv: *(Suppler evt. på et eget ark)*

_____

_____

f) Andre relevante opplysninger? _____ *(beskriv på et eget ark)*

Avfall og kildesortering

Oslo kommune har krav om kildesortering, og tiltakshaver (andelseier) plikter å håndtere avfall på forskriftmessig måte. Avfall kan ikke kastes i borettslagets avfallscontainere. Sammen med søknaden om godkjenning skal det redegjøres for kildesorteringen.

Renhold i oppgang og ute foran blokkene

Renoveringsarbeid skal ikke være en ulempe for andre. Det skal derfor fortløpende rengjøres i gangen og eventuelt ute foran blokken. Dersom det ikke holdes rent, vil borettslaget bestille rengjøring.

Godtar du å bli fakturert med kr. 1 000 for hvert renhold, dersom det viser seg nødvendig? _____

(Godkjenning krever at du skriver ja!)

Dato _____ Signatur fra andelseier _____

Trin II Søknad om godkjenning av nytt kjøkken

Godkjenning forutsetter at det ikke har gått mer enn 6 måneder fra det ble gitt igangsettingstillatelse.

Beskriv eventuelle avvik i forhold til de opplysninger som ble gitt i søknad om igangsettingstillatelse.

_____

_____

_____

_____

_____

_____

(Bruk eventuelt et eget vedlegg)

Har du mottatt klager fra naboer? _____

_____

_____

_____

(Beskriv hvorfor!)

Som en del av søknaden skal du vedlegge: *(Kryss av i boksene)*

- ☐ Dokumentasjon fra rørlegger (kvitteringer, faktura)
- ☐ Dokumentasjon fra el-installatør (egenerklæring, samsvarserklæring og slutt-kontroll)
- ☐ Fotografier som viser rørføringer og tilkopling inn på felles infrastruktur.
- ☐ Fotografier som viser hele kjøkkenet.
- ☐ Dokumentasjon på forskriftsmessig installasjon av oppvaskmaskin eller evt. vaskemaskin

Antall sider med vedlegg _____

Er alle de 5 vedleggene nevnt overfor vedlagt? _____

(Godkjenning krever at du svarer ja!)

Ansvar for utførte arbeider

Jeg påtar meg alt ansvar for at alle arbeider er blitt utført forskriftmessig – herunder ansvar for eventuelle feil og mangler. Ansvaret gjelder også ansvar for utbedring av feil og mangler.

Dato _____ _____

(Signatur fra andelseier)

Forslag og ideer

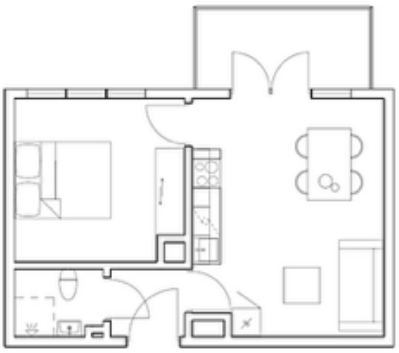
Det er relativt kurant å bygge om toroms leiligheter til treroms med kjøkken i stuen fordi rør kan føres rett inn til badet. Det samme gjelder ettroms med adresse i Maridalsveien 229 B; 231 B og 233 B fordi nytt kjøkken kan bygges mot veg til bad (østvendte leil.) eller opprinnelig kjøkken (vestvendte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

Det kan imidlertid være litt mer krevende å se tilsvarende alternativer for ombygging av de øvrige ett-roms leiligheter. Det er også her vi ser de fleste feil blir gjort.

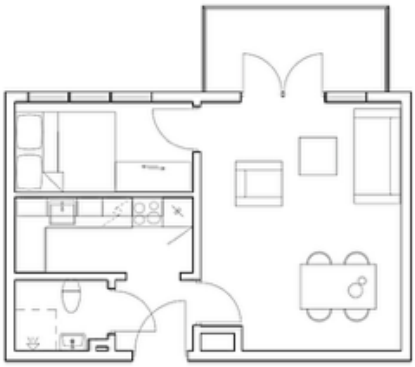
Under er det noen forslag og ideer:



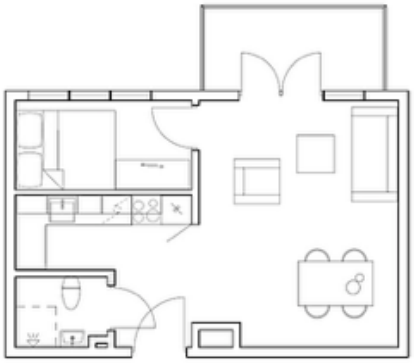
Alternativ 01



Alternativ 02



Alternativ 03A



Alternativ 03B

Alt. 01: Løsning med stort soverom og kjøkken i stuen. Avløps- og vannrør går langs ytterveggen på nytt soverom og en innervegg videre inn til bad. Vegg mellom kjøkken og stue er ikke-bærende.

Alt. 02: Løsning med separat bad og soverom med inngang fra stuen. Ny dør etableres inn til stue og opprinnelig dør til kjøkken stenges slik at avløps- og vannrør føres gjennom kott og inn på badet.

Alt. 03A og 03B: Løsning med separat bad og soverom. Det opprinnelig kjøkkenrom deles til to nye mindre rom. Rørføringer kan føres skjult inn til bad. Vegg mellom kjøkken og stue er ikke-bærende. Det samme gjelder vegg mellom entre og kjøkken.

Tegninger: Michelle Schneider, arkitekt og tidl. styremedlem i Maridalsveien borettslag

SKJEMA FOR SØKNAD OM PARKERINGSPLASS*



Riv siden ut eller kopier!

Utfylt søknad kan leveres til vaktmester eller sendes til parkering@maridalsveien.no

Andelseiers navn _____

E-post _____

Adresse _____ Mobil_____

Leilighets nr. _____ (se evt. på husleiegiroen) Andelsnr. _____ H-nr. _____

Opplysninger om bilen (Vedlegg kopi av vognkort‡)

Navn bilen er registret på† _____

Reg.nr. _____ Bilens lengde (cm) _____ (noen plasser foran 225 er ca. 70 cm kortere)

Merke _____ Model _____ Farge _____

Årsmodel _____ Biltype (sett kryss) EL ☐ Hybrid ☐ Bensin ☐ Diesel ☐

For EL-bil:
Ladepunkt tilgjengelig på jobb (sett kryss) ☐ Bruker andre ladepunkter (sett kryss) ☐

- Bemerk at alle ufullstendige søknader blir returnert uten videre saksbehandling.
- Bemerk at søknader uten kopi av vognkort blir returnert uten videre saksbehandling!

† Hvis du ikke er eier av bilen og den i stedet for er registret på samboer, må både juridiske andelseier og samboer vedlegge bostedsattest som viser at dere begge bor i borettslaget.
(Bilen kan ikke stå i foreldres, arbeidsgivers eller fremleietakers navn)

‡ Dersom du bytter bil, ber vi om at kopi av nytt vognkort sendes til parkering@maridalsveien.no

Dato:

Andelseiers signatur

*** Hvem kan leie parkeringsplass?**

- Alle juridiske andelseiere som bor i borettslaget
- Alle samboere til juridiske andelseiere – forutsatt begge bor i borettslaget
- Alle barn til juridiske andelseiere – forutsatt begge bor i borettslaget

*** Hvem kan ikke leie parkeringsplass?**

- Søkere som ikke bor i borettslaget
- Søkere som bor i en framleiet bolig i borettslaget
- Søkere fra leiligheter hvor det fra før er registret en leieavtale på samme leilighetsnummer



SKJEMA FOR SØKNAD OM DYREHOLD

Riv siden ut eller kopier!
Utfylt søknad sendes til dyrehold@maridalsveien.no.



Dato _____ Leilighets nr. _____ *(se evt. på husleiegiroen)*

Andelseiers navn _____

Adresse _____

e-post _____

Mobil _____

Søknaden gjelder: Hund ☐ Katt ☐ Rase/ farge: _____

Når er husdyret anskaffet? _____ Alder: _____

Er kjøpsdokumentasjon på hund eller katt vedlagt? Ja ☐ Nei ☐

Er hunden ansvarsforsikret? Ja ☐ Nei ☐

Godkjenning forutsetter at du setter av kryss for alle punkter under:

Jeg er kjent med vedtektene om dyrehold, § 4-4*	Ja ☐
Jeg er kjent med at det skal søkes om godkjenning fra styret før anskaffelsen av dyr	Ja ☐
Jeg er kjent med at jeg må skrive under på en erklæring om betingelse for å ha dyr	Ja ☐
Jeg er kjent med at mislighold av erklæringen kan føre til at godkjenningen trekkes	Ja ☐
Jeg er kjent med at klager på dyrehold kan føre til at godkjenningen trekkes	Ja ☐
Jeg er kjent med at det er båndtvang i borettslaget	Ja ☐
Jeg er kjent med at dyrehold ikke skal være til ulempe for andre andelseiere	Ja ☐

**Vedtekter § 4-4* *Dyrehold er ikke tiltatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Samtykke kan bare gis dersom andelseieren kan dokumentere gode grun-ner til dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget. Styrets avgjørelse skal baseres på retningslinjer vedtatt av styret og det skal inngås en kontrakt om dyreholdet. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.*

Hvilke grunner har du for å søke (evt. dokumentasjon på behov kan vedlegges)?



APPENDIKS C KRONOLOGISK OVERSIKT OVER STØRRE VEDLIKEHOLD, REHABILITERING OG UTVIKLINGSPROSJEKTER I PERIODEN 1974-2023

2025
Trimming av trær og hekker. Nye benker til uteområdene. Nye sirkulasjonsrør i fyrhuset.

2024
Ny gjesteleilighet i Maridalsveien 231C er ferdig. Nye nummerskilter på blokkene. Høsten 2024; Nytt sykkelrom i Maridalsveien 237.

2023
Fliselegging av alle trappeoppganger er ferdig. Nye utebenker og border er utplassert. Nytt smijerns stakitt med port ved Maridalsveien 235 (gavlsiden) og Badebakken. Utbedret lekkasje på hovedinntaket for vann til Maridalsveien 225.

2022
Oppganger i 227, 225, 233 og 237 har fått nye fliser opptil 2. etasje. Anlegg for oppvarming av garasje. Etablering av ny gjesteleilighet påbegynt i kjeller i 231C. Sikring mot fugler på alle tak. Oppgradering av el-ladeplassene (mellom 229 og 233) slik at det kan lade med dobbelt effekt (12 kW.) Flere stativer til dekkhotellet. Trappeoppganger i 237 og 227D malt. Ny gjesteleilighet under etablering i 231C. Oppgradering av kabel-TV/Internett infrastruktur med nye kabler/swithcer for høyere internett hastighet.

2021
Nye brannslukningsapparater utdelt til alle andelseiere. El-ladeplassene er bygget om for betaling mot effektuttak. Nye nummerskilter er montert på alle parkeringsplasser. Utbedring av leke apparater på lekeplass. Feilsøking og utbedringer av støyproblematikk på sentralvarmeanlegget. Feilsøking og utbedringer av leiligheter med for lave radiator temperaturer. Søknad om ferdigattest på energibrønn prosjekt sendt.

2020
Ny gjesteleilighet i 233, nyoppusset inngangsparti i 233A med nye fliser. Nye informasjonsskilter til vaktmesterkontor, vaskerier, sykkelboder, dekkhotell, gjesteleilighet skismørebod, velferdslokalet, oppslagstvler, parkeringsplasser, innfartseier og gjesteparkering. Nye ståldører til sykkelboder og fellesvaskerier. Kontroll av branndetektorer/alarm i alle leiligheter – samt utbedring av mangler. Ferdigattester på balkonger i Maridalsveien 231, 233, 235 og 237. 4 nye ladeplasser for el-bil bak Maridalsveien 229. Ny flaggstang. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset for varmtvann til oppvarming, ny dykkvannspumper for å fjerne grunnvann, og ny eltavle. Ny belysning, beplantning (hekk) og hegn rundt den store parkeringsplass foran 225A. Utbedring av ødelagt hegn mot Badebakken sameie.

2019
Energibrønnpark etablert med full rehabilitering av fyrhuset. Kontroll av branndetektorer/alarm i alle leiligheter og merking av alle brannveier og oppstillingsplasser for brannbil. Ferdigattest på ny vaktmestergarasje og balkonger Maridalsveien 229, 225 og 227. Igangsettingstillatelse for etablering av en gjesteleilighet i 233. To trappeoppganger i 225 malt. Utbedret sykkelparkeringen foran Maridalsveien 231C med omlegging av belegningsstein.

2018
Ny utvidet vaktmestergarasje ferdigstilt. Nytt smijerns gjerde er montert mellom vaktmestergarasjen og Maridalsveien 227 D. Nytt blomsterbed er bygget med lav steinmur mot gavlsiden av ny vaktmestergarasje. Blomsterbed beplantes våren 2018. Asfalt mellom vaktmestergarasje og gangvei i Badebakken er byttet ut med et gressfelt delt med en ny kort diagonal gangvei. Nytt bordtennisbord er plassert på et opparbeidet og fliselagt underlag bak gjesteparkeringen ved gressplenen bak Maridalsveien 227A. Nytt styringspanel til el-kjele i fyrhuset.

2017
Nye fjernvarmerør er lagt i ny grøft fra fyrhuset til 229 og 231. Nye stengeventiler er monter på fjernvarmerørene. Skismørebod er etablert og nye plantekasser er utplassert. Nye lamper er montert på alle terrasser. Oppfølging av reklamasjonssaker på balkonger.

2016
Ettårskontroll av balkonger. Etablering av to elbiloppladningsplasser ved 229 C. Trappeoppgang i 225 D samt kjellergang mellom 225 C og C ble malt.

2015
Nye balkonger i 227 og 237 og balkongprosjektet avsluttet. Utearealer foran 225, 227 og 237 er tilbakestilt etter balkongbygging. Fire trappeoppganger malt i 235.

2014
Nye balkonger i 225, 229 og 231. Ny trapp mellom 233 og 235. Ny belysning til tilhørende gangvei. Nye drensrør lagt i skråning bak 233.

2013
Nye balkonger i 233 og 235. Oppgradering og beplantning rundt nye søppelhus. Ny gangvei forbi flaggstang. 30 nye sykkelstativer. Utbedring av belegningsstein foran inngangspartiene. Ca. 300 nye planter, byttet ut etter frostskader.

2012
Nye søppelhus levert av Weland. Ny brannalarm i 235 er prosjektert. Nytt anlegg for forvarming av bioolje i fyrhuset er montert. Balkongutbygging påbegynt våren 2012.

2011
Utarbeidelse av et forprosjekt for balkongutbygging. Sluttført utskiftningen av lysarmatur i fellesrom til ny miljøvennlig lysstoffarmatur i 225, 227 og 229. Ombyggingen av fyrhuset med et CO2-nøytral biofyringsolje ble ferdigstilt 2011 med etterfølgende overlevering 2012. Ombygging av utvendig 50 000 liters oljetank på baksiden av 235 D, slik at den kan brukes til Biobrensel. Tre nye 1 000 liters dobbeltisolerte innvendige oljetanker montert i fyrhuset, slik at mineralolje kan brukes som back up løsning til nytt biobrenselanlegg. Back up løsningen gjør bruk av gammel oljefyr. (Borettslaget har i tillegg mulighet for å bruke elektrisk kraft.) Ny sirkulasjonspumpe montert i fyrhuset som back up til eksisterende frekvensstyret sirkulasjonspumpe. Rehabilitering av kjellerkorridorer i 227 og oppstart i 225. Ny Danfoss sirkulasjonspumpe (back up).

2010
Utarbeidet ENØK-rapport. Full fasaderehabilitering av blokk 237. Ferdig-stillelse av syv nye sykkelrom (et i hver blokk) – samt rom for deponering av bildekk. Rehabilitering av trappeoppganger med påføring av ny gulvmaling og avretting av gulvene nederst i kjelleravsatsene igangsatt. Løpende rehabilitering av kjellerkorridorer med hvit maling på vegger og ny grå gulvmaling. Nye miljøvennlige lysstoffarmaturer er montert i kjellerne i 231, 233, 235 og 237. Prosjektering med utvidelse av vaktmestergarasjen påbegynt i forbindelse med å få igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten med utarbeidelse av arkitekttegninger, nabovarsel mm. Etterisolering av varmtvannsforsyningen mellom blokken påbegynt. Ombygging av fyrhuset til bruk av miljøvennlig og CO_2-nøytral Bio fyringsolje. Prosjektering av nye søppelhus tilrettelagt for kildesortering. Prosjekt for El-tilsyn av leiligheter med nye elektriske anlegg pågår i samarbeide med Infratek El-sikkerhet AS. Ny parkeringsautomat montert. Tyverialarmer montert i vaktmesterkontor, vaktmestergarasjen, fyrhus, styrerom og velferdslokale.

2009
Innregulering av styresystemene som overvåker varmeproduksjonen i fyrhuset. Kartleggingen av nesten 100 leiligheter som er blitt rapportert med en utilfredsstillende innetemperaturer under forrige fyringssesong. Bruk av termografering er blitt brukt til systematisk å kartlegge kuldebroer i overgangen mellom yttervegger etasjeskillene. Utbedring av feil og mangler på det elektriske anlegg i 120 leiligheter er dokumentert og godkjent i samarbeide med Alf Brustad fra Hafslund Infratek ASA. Kontroll og utbedring av jordingen med nye nedgravet jordingskabler montert til samtlige blokkene.

2008
Anlegg for pH-justering av driftsvannet i varmeanlegget. Rehabilitering av kjellerkorridorer i 231, 237 og 235 påbegynt. Utbedring av feil og mangler på det elektriske anlegg i tidligere rehabiliterte bad leiligheter. Kontroll og utbedring av jording til borettslagets fellesanlegg påbegynt. Borettslaget har fått ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten på 234 rehabiliterte bad. Nye sparelamper i oppgangene.

2007
Kanalrens. Kontroll av det elektriske anlegget. Rehabilitering av kjellerkorridorer (blokk 225 og 229). Ny styringsenhet til elektrokjelen. Radiatorrens og utbedring av feil og mangler.

2006
Nytt ekspansjonskar og luftutskiller, samt energimålere montert i fyrhus. Innregulering av radiatoranlegget (Inva Engeneering AS). Nytt brannvarslingsanlegg i alle oppganger og i kjeller og loftsområder (Cowens Engros AS). Nye brannslukningsapparater (Noha AS) og batterier til brannvarslere ble delt ut til alle andelseiere. EndReduce-systemet fra 2002 ut-bygget med ytterligere 4 nye referanseleiligheter, slik at det nå er i alt 12.

2005
Nytt velferdslokale etablert i 227C, trappeoppganger rehabilitert, (inkl. nye taklamper, oppslagstavler og postkasser), utskiftet branndører til kjeller og loft. Etablert ett nytt vaskeri i hver blokk med Miele vask- og tørkemaskiner, samt et Internettbasert reservasjons- og kredittbetalingssystem. Gårdsplassen rundt traktorgarasjen rehabilitert med ny asfalt.

2004
Rehabilitert blokkenes drensrør, skiftet innvendige kloakkrør, asfalt rehabilitert / kantsteinsarbeider, nye parkeringsplasser foran 225A. Rehabilitering av grøntområdene rundt blokkene (fase I), riving av garasjeanlegget ved Mor Go´

hjerta barnehage. Alle kjellervinduer malt utvendig og nytt gitter montert.

2003

Rehabilitering av drensrør rundt fyrhus. Kjellervinduer malt.

2002

Byttet 50 000 liters oljetank, bygd 4 uteterrasser med peis/grill. Enøk-tiltak på varmestyring (HeatLine; automatisk bytte til billigste energikilde / EndReduce; referansemåling av temperaturen i 8 leiligheter) og installert timer-styring av tørkeskap.

2001

Baderomsrehabiliteringen påbegynt og Bredbåndsfabrikken installerte bredbånd.

2000

Skiftet dørtelefoner/ringeknapper (Friedland K-KO5050/Micromatic Dovre) og utskiftet opprinnelige radiatorkraner med Danfoss-termostater samt automatiske strupeventiler i kjellerne. 1 stk. ny totrinns oljebrenner påmontert DVS oljekjeler fra 1974 av typen MS7Z. Kontroll og måling av ventilasjonsanlegget.

1999

Kabel-TV installert av Get

1997

Nye aluminiumsvinduer av typen NorDan Envridersvindu med U-verdi 1,6 W/m2 K. Brannslukningsapparater ble kontrollert av Ernst Nilsen AS.

1996

Skiftet 52 kjøkkenavløp (Wavin Asto plastrør) og varme- og kaldtvannsledninger til alle 199 toroms leiligheter. Det ble påmontert brannmansjetter ved hver rørgjennomføring, samt Balofix-stoppeventiler i kjøkkenbenk.

1995

Ny gatebelysning med 16 lysmaster (250 W), nye entredører av typen Swedoor i lys eik (EI-30) og rehabilitert utvendige kloakkrør. Fyrhuset oppgradert med ny 12 000 kW elektrokjele, samt O2 regulator for oljekjeler av typen Micatrone MOG-1000-O2K. I tillegg ble alle varmtvannsrør isolert i henhold til nye Enøk krav. Nye plast bunnledninger fra siste stakeluke frem til offentlig hovedledning lagt i gamle opprinnelig sementrør.

1994

Ny taksten av typen Zanda Antikk, rehabilitert gesims med katodisk beskyttelse av armeringsjern (AHEAD) og piper ble murt opp på nytt. Montert nye snøfangere av typen Zanda over alle inngangspartier. Nye baldakiner over alle inngangspartier. 33 nye plast takkluker (Zanda) ble montert på tak.

1993

Kjellervinduer malt.

1992

Nye utgangsdører og nytt TrioVing-låsesystem. Alle ventilasjonskanaler feiet og renset.

1989

Rehabilitert elektrisk anlegg med nye stigeledninger og innvendige ledninger/ kontakter i alle leiligheter.

1974

Installering av 2 stk. DSV-oljekjeler i fyrhuset på hver 1500 kW, påmontert Monarch-Weishaupt totrinns oljebrenner av typen MS7VZ



Fasadetegning fra prosjekteringen av nye balkonger i Maridalsveien borettslag (2013-2015) – det største trivselstiltak i borettslaget siden bygningene ble ferdigstilt i 1940 for 83 år siden. Andre viktige velferdstiltak: Velferdslokale (2005) og to gjesteleiligheter (2019, 2024)

Prosjektet med 85 energibrønner (2019) var det mest betydningsfulle miljøprosjekt – men også det mest betydningsfulle energibesparende tiltak i borettslagets historie!

Det er mye å være stolte av i borettslaget!



Vinterbillde med borettslagets «juletre» mellom Maridalsveien 233, 235 og 231 – 18. januar 2024

APPENDIKS D HUSORDENSREGLER



Endringer:

- Vedtatt på generalforsamling 27.05.2010.
- Vedtatt tillegg under § 4 på generalforsamlingen 20.06.12.
- Vedtatt ny § 5 og endring i § 9 generalforsamlingen 07.05.15.
- Ny §11 på generalforsamling den 15.05.17.
- Fjernet § om Dyrehold på generalforsamling 30. 06.2023.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen – herunder alle fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være ro mellom kl. 23 og kl. 06 alle dager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen må naboene varsles på forhånd.

Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

§ 3 Bruk av uteområdene

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse, men bruken må ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Terrassene må ikke brukes til festarrangementer, lukkede selskaper eller være til hinder for andre andelseiere kan benytte terrassene. Reservasjon er ikke tillatt. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Terrassene skal ikke brukes etter kl. 23.

Det er ikke tillatt å sparke fotball på borettslagets plener og foran inngangspartiene.

Lufting og tørking av tøy kan skje på tørkeplassene i tidsrommet mandag til lørdag mellom kl. 8 og kl. 23 – men ikke på søndag og høytidsdager. Banking av tøy kan bare skje når det ikke henger rent tøy til tørk.

Mating av fugler på borettslagets eiendom er ikke tillatt, da dette kan medfører utøy og tilegrisning av områder og bygninger. Julenek er tillatt, men må være fjernet innen 1. februar hvert år.

§ 4 Bruk av inneområdene

Ingen må sette private egendeler på fellesområder – herunder trappeoppganger, kjeller og loftsrom. Dette gjelder blant annet ski, kjelker, sykler, bildekk, møbler, sko, skostativer, pyntegjenstander o.l.

Det er ikke tillatt å lufte tepper, duker og annet skittent ut av vinduet slik at det drysser ned på naboen. Sengetøy kan luftes i begrenset tid.

Alle andelseiere må ha navneskilt på ringeklokke, postkasse og dør. Skilt bestilles mot betaling hos vaktmester. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*

Dersom det oppstår lekkasjer i et våtrom som fører til en skade på bygning eller tilstøtende leilighet, pålegges andelseierne hurtigst mulig å utbedre badet i henhold til gjeldende våtromsnorm.

§ 5 Balkonger

(1) Balkongene skal til enhver tid brukes på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre andelseier.

Mellom kl. 23 og kl. 06 skal balkongene kun brukes på en slik måte at stemmer, musikk eller annen lyd ikke høres.

Søppel, sigaretter og likende må ikke kastes ut på fellesområdene.

(2) Balkongene må ikke brukes til oppbevaring av søppel, byggematerialer eller annet som åpenbart forringer det visuelle innsyn. Dette gjelder også under og rundt balkongene i første etasje.

(3) Det er ikke lov å bruke kullgrill.

(4) Bortsett fra blomster i blomsterkassene, er det ikke tillatt med utvendig pynting på balkongen. I forbindelse med jul er det tillatt med lys eller lysslynge i perioden 01.11.-01.02.

(5) Det er lov å montere markise over balkong så framt til det skjer etter anvisning fra styret.

(6) Det er ikke tillatt å røyke på balkongene.

§ 6 HMS

Borettslaget har utarbeidet en egen HMS-bok som er tilgjengelig hos vaktmester og oppdateres fortløpende av styret etter behov.

Ett brannslokningsapparat og en røykvarsler skal være fastmontert i hver leilighet. Beboerne er ansvarlig for at disse apparatene til enhver tid er i foreskriftsmessig stand. Apparatene er borettslagets eiendom. Ved behov fås nye batterier/brannvarslere hos vaktmester. Styret påser jevnlige kontroller av brannslokningsutstyr.

Borettslaget har et brannvarslingssystem i hver trappeoppgang med ulike typer sensorer og alarmklokker. Sensorene er svært sensitive for byggestøv. Andelseiere som holder på med oppussingsarbeider plikter å påse at det ikke kommer byggestøv og annet søppel i trappeoppgangene. Andelseier hefter for forsettlige skader som påføres brannvarslingssystemet. Alle feil og mangler på anlegget skal umiddelbart meldes til vaktmester eller til styret.

Falsk alarm på grunn av manglende vedlikehold av utstyr i leiligheter eller skader på grunn av byggestøv kan medføre at Oslo kommune brann og redningsetat fakturerer for utrykning. Ved tilkalling på grunn av falsk alarm, vil det også kunne bli fakturert for utrykning.

Trappeoppgangene fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler og lignende som hindrer fri vei. Barnevogner som er i bruk kan settes under trappen i kjelleren og sykler kan settes i sykkelrom.

Det må ikke settes brannfarlig materialer/vesker, søppel, flasker eller likende i trappeoppgangen.

Reklamemateriell og aviser må ikke kastes under postkassene eller i inngangspartiet.

Brannbalkonger skal kun benyttes ved eventuell brann. Alt opphold er strengt ulovlig.

Sikringsskapene i trappeoppgangene skal alltid være lukket og låst.

Dører til hovedinngang, kjeller og loft skal alltid være låst.

Alle bilister skal kjøre aktsomt og ta særlig hensyn til gående, sykelister og barn. Maksimal hastighet i borettslaget er 20 km per time. Det må ikke kjøres på gangveier, og biler må ikke kjøres på tomgang. Det er ikke lov å oppbevare motoriserte kjøretøy innendørs.

§ 7 Velferdslokale

Velferdslokalet kan benyttes av alle andelseiere mot betaling og depositum som fastsettes av styret. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*. Barneselskap før kl. 18 og åpne velferdsarrangementer er gratis. Lokalet leies på borettslagets hjemmeside maridalsveien.no. Innenfor en 6 måneders periode kan én andelseier maksimalt reservere seg for inntil 2 arrangementer. Alle andelseiere kan fritt leie lokalet den følgende dag, hvis det ikke er reservert på forhånd.

Det skal inngås en leieavtale, hvor leietaker forplikter seg til at bruken ikke er til sjenanse for andre andelseiere på grunn av støy og høy musikk. Det skal være ro etter kl. 23 og lokalet kan ikke benyttes mellom kl. 01 og kl. 10. Brudd på leieavtalen kan føre til helt eller delvis tap av depositum – eller i grovere tilfeller tidsbegrenset tap av retten til fremtidig bruk av lokalet. Styret skal etter skjønn vurdere rimelig sanksjonsmuligheter for inntil 2 år.

Det er ikke tillatt å røyke i velferdslokalet. Det er ikke tillatt å prate eller røyke utenfor velferdslokalet.

Etter bruk skal lokalet være rengjort innen kl. 12 neste dag. Manglende rengjøring fører til helt eller delvis tap av depositum.

Etter bruk signeres en sjekkliste som leveres vaktmester sammen med nøkkel. Leietaker hefter for skader på inventar og utstyr. Ødelagt kjøkkenutstyr erstattes gjennom trekk i depositumet.

§ 8 Fellesvaskerier

Vaskeriet er åpent for bruk mellom kl. 7 og kl. 22. På grunn av støy fra tørkeskapene skal disse ikke brukes mellom kl. 22 og kl. 10. Reservasjon og påfyll av vaskekort skjer via borettslagets hjemmeside maridalsveien.no. Påfyll av vaskekort kan også skje

hos vaktmester i kontortiden. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*.

Fellesvaskeriene skal holdes ryddige og fri for søppel. Etter bruk skal maskinene og border holdes rene for vaskepulver, skyllemiddel, lo og annet avfall. Det er ikke lov å la skittent tøy ligge i påvente av ledig vasketid, og rene klær skal hentes når de er ferdig vasket eller tørket. Uten varsel fjerner vaktmester henlagte klær.

§ 9 Parkering

All parkering utenom oppmerkede felter/områder er ikke tillatt, og kan medføre borttauing uten forvarsel for eiers regning og risiko. Bil, motorsykkel og moped kan kun parkeres på oppmerket plass mot leie. Styret fastsetter leien ut fra et selvkostprinsipp*.

Søknad om fast parkeringsplass eller oppstillingsplass til motorsykkel eller moped skrives på eget skjema. Søknad med kopi av vognkort sendes via e-post parkering@maridalsveien.no eller leveres vaktmester. Leie av parkeringsplass forutsetter at man både bor i borettslaget og disponerer kjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere større vare- og lastebiler, campingvogner, tilhengere og båter, og biler uten registreringsskilter på lagets område. Fremleie er ikke tillatt.

Borettslaget har egen gjesteparkering mot betaling. Bruk betalingsautomat ved siden av gjesteparkeringsplassene. Biler som står på gjesteparkeringen uten gyldig betaling, risikerer gebyr eller borttauing uten varsel for eiers regning og risiko. Andelseierne har plikt til å informere sine gjester om gjeldende parkeringsregler.

Ved av- og pålessing er midlertidig stans foran oppgangene tillatt så lenge denne aktiviteten pågår. Etter 30 minutter uten synlig aktivitet risikerer eieren av kjøretøyet å kunne bli ilagt et kontrollgebyr. Bilen skal under hele perioden – etter anvisning fra styret - ha enten P-skive eller P-billett. Flyttebiler kan stå inntil 1 arbeidsdag i tidsrommet kl. 7-23 med dispensasjon fra vaktmester

§ 10 Husholdningsavfall og miljøavfall

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Det må ikke settes avfall eller andre gjenstander utenfor containerne.

Papp, papir og glass skal legges i egne miljøcontainere. Annet miljøfarlig avfall skal leveres på offentlig miljøstasjon.

§ 11 Vaktmester og andre ansatte

Vaktmester og andre ansatte har krav på å bli vist tilbørlig respektert og forståelse for utførelsen av sine plikter.

Bortsett fra i åpenbare krisetilfeller med fare for personskader eller skader på bygninger, skal andelseiere ikke forstyrre vaktmester utenom arbeidstiden.

Vaktmester har kontortid alle hverdager mellom kl. 8 og kl. 9. og har arbeidstid mellom kl. 7:30 og kl. 15:30. Utenom kontortiden kan vaktmester kontaktes på mobil 913 50 294 eller via e-post: vaktmester@maridalsveien.no.

§ 12 Tillitsvalgte

Tillitsvalgte er valgt på lovlig måte av generalforsamlingen og har krav på å bli vist tilbørlig respektert og forståelse for utførelsen av sine plikter.

Styret kan kontaktes på mobil 909 92 999 eller via e-post styret@ maridalsveien.no.

Post til styret leveres vaktmester eller legges i brevsprekken til vaktmesterkontoret på baksiden av blokk 237.

§ 13 Retningslinjer for valgkomitéens sammensetning og arbeid

(1) Valgkomitéens mandat er å foreslå kandidater til tillitsverv i borettslaget. Velges på generalforsamling

(2) Valgkomitéens sammensetning bør, etnisk, kjønns-, interesse- og aldersmessig gjenspeiler sammensetningen i borettslaget. For å sikre jevn rekruttering til styreverv, bør valgkomitéen dessuten ha en representant fra hver blokk.

(3) Valgkomitéen skal velge en leder som sikre progresjonen i komitéens arbeid.

(4) Valgkomiteen bør tilstrebe å foreslå kandidater til tillitsverv som i størst mulig grad gjenspeiler borettslagets etnisk, kjønns-, interesse- og aldersmessig sammensetning.

(5) For å sikre rekruttering skal det arrangeres minst ett åpent informasjonsmøte, hvor det gis informasjon om styrets arbeid og plikter. Det holdes minst ett møte innen utgangen av april.

(6) Valgkomitéen må legge fram sin innstilling i den form den måtte foreligge innen fristen for å trykke årsberetning /innkallelsen til den ordinære generalforsamling – tidsnok til at den kommer med i årsberetningen. Dersom det etter innstillingsfristen mangler kandidater, plikter valgkomitéen å informere andelseierne om at det fortsatt mangler kandidater styreverv – herunder hvilke verv.

(7) Alle kandidater som innstilles må skriftlig bekrefte at de stiller til valg og bør dessuten stille på generalforsamlingen.

(8) Valgkomitéen skal sikre at det innhentes korrekte opplysninger om kandidatenes fulle navn, e-post og mobil-/ telefonnummer til OBOS.

(9) Borettslaget dekker mot billag kostnader til å arrangere informasjonsmøter og trykke opp informasjonsmateriale.

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen 1. mars. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

**SELVKOSTPRINSIPPET*

Selvkostprinsippet er basert på at alle betalingstjenester samlet sett er i regnskapsbalanse, slik at det ikke er kostnadsdekning over husleien. Betalingstjenestene omfatter bruk av velferdslokale, gjesteleiligheter, gjesteparkering, parkeringsoppstillingsplass, fellesvaskeri og navneskilt.



Utsyn nordover fra taket på Maridalsveien 237 mot det nye 18 etasjers landemerket «Vertikal-tårnet» i bakgrunnen (Snøhetta; ferdigstilt høsten 2023) – 4. mai 2024

APPENDIKS E VEDTEKTER



Endringer:

- Vedtekter for Maridalsveien borettslag org. nr. 848 818 402 vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006.
- Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 30. mai 2013.
- Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 09.05.17.
- Endring vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.10.21.
- Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 09.06.22.
- Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 30.05.23.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen
- ved bruk av intern forkjøpsrett til kjøp av bolig i borettslaget suspenderes ansienniteten (nullstilles midlertidig) for en periode på 24 måneder. Suspensjonen inntrer fra og med dato for undertegning av kjøpekontrakt.

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 31. mai 2013.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ekte-fellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(7) Styret kan utarbeide regler for hvordan andelseiere skal behandle klager på personer som andelseiere har overlatt bruken av leligheten til. Styret kan også stille som vilkår for erverv av andel at den som overtar andelen gir skriftlig erklæring om at erverver godtar disse reglene for behandling av bruksoverlatelse

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Dyrehold

Dyrehold er ikke tiltatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Samtykke kan bare gis dersom andelseieren kan dokumentere gode grunner til dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget. Styrets avgjørelse skal baseres på retningslinjer vedtatt av styret og det skal inngås en kontrakt om dyreholdet. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsradiator og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlings-

plater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktige røykvarsler og brannslukningsutstyr i bruksenheten. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr finnes i bruksenheten.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier har særlig en vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har herunder plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vannlås og sluk, låser samt vann- og fuktsperre på vegger og tak i bruksenheten.

Andelseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig misligholdt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold. Andelseier skal ikke hindre tilgang til leiligheten ved behov for ettersyn for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig, samt for kontroll med andelseierens vedlikeholdsplikt blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av boretten kan godkjennes.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende eier.

Andelseier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre. Ansvaret omfatter all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.
Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som andelseier selv ville vært erstatningspliktig.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens § 5-13 og § 5-15.

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

5-4 Forsikring

Andelseier plikter til enhver tid å ha innboforsikring. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering på betalt forsikring. Ved skade på bruksenheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring skal benyttes.

Ved skal som skyldes fortsett uaktsomhet fra andelseieren, noen av andelseierens husstand eller den andelseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skade, av andelseieren.

Styret skal sørge for at det til enhver tid inngås en fullverdiforsikringsavtale som omfatter ansvarsforsikring og som gjelder hele eiendommen med bebyggelse.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felles kostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. STYRETS OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3-5 varamedlemmer».

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

(1) Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) Andelseier har adgang til å ta med rådgiver på generalforsamlinger, rådgiveren har anledning til å avgi uttalelse. Bestrides det at rådgiveren kan uttale seg avgjøres dette etter egen avstemming med alminnelig flertall av de avgitte stemmene

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en an-

nen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.
Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INNHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter at man har fratrådt som styre- eller varamedlem.

(2) Verken styret, styremedlemmer, andelseiere eller andre som er engasjert for eller mot borettslaget kan foreta lyd- eller videoopptak uten begge parters forutgående samtykke.

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06. 2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

* * *

APPENDIKS F BORETTSLAGET GJENNOM DE SISTE ÅRENE – FOTO FRA 2023-2025



Maridalsveien 227 – 26. april 2025



Velferdslokalet i Maridalsveien 229 – 26. april 2025



Maridalsveien 231 – 26. april 2025



Maridalsveien 235 og 233 – 26. april 2025



Maridalsveien 233 og 235 – 26. april 2025



Maridalsveien 229 – 26. april 2025



Maridalsveien 229 etter felling av våre 3 store flotte bjerketrær – 12. mars 2025



Maridalsveien 229 etter felling av våre 3 store flotte bjerketrær – 12. mars 2025

.



De flotte grantrerne borettslaget plantet i 1958 felles av Badebakken sameie – 13. mars 2025



De flotte grantrerne borettslaget plantet i 1958 felles av Badebakken sameie – 13. mars 2025



Maridalsveien 235. Etter hvert kommer det en benk på det brosteinlagte felt. Foto 27. april 2025



Badebakken med ny gangvei til venstre og Maridalsveien 235 til høyre. Området til venstre tilhørte opprinnelig Maridalsveien borettslag, og det var plantet en flott eplehage til glede for andelseiene. I dag har Oslo kommune igjen plantet 7 flotte løvtrær og etablert en asfaltert gangvei som en passaje fra Voldløkka ned til Akerselven (der det 1930-årene i sin tid lå en badeplass som har gitt opphav til veiens navn; Badebakken). Foto – 27. april 2025



Maridalsveien 237 og 235 med fyrhuset-taket mellom bygningene delsis skjult av beplantning. Da Maridalsveien borettslag ble oppført, ble det brukt kull til oppvarming. Kull ble levert gjennom taket gjennom 4 store luker. I dag er brukes det mer miljøvennlig bergvarme til oppvarming. Foto 27. april 2025.



Badebakken etter den masive trefelling av 24 grantrer i regi av styret i Sameiet Badebakken 2-34 (tv.) Maridalsveien 237 ses til høyre 237. Det var Maridalsveien borettslag som opprinnelig plantet 40 Douglass gran i 1958 som sjerming mot industrien i Nydalen. De første trær ble felt i 1998 da Badebakken sameie ble oppført av Selmer Skanska i årene 1999-2002. Foto 27. april 2025



Maridalsveien 237 med uskjermet utsyn mot Sameiet Badebakken 2-34. Foto 27. april 2025



Parken bak Maridslsveien 233 og 235 med de ikoniske smijerns trappe som fører opp til Voldsløkka. Foto 27. april 2025



Flotte blomsterende hvite stjernemagnolia foran Maridalsveien 237 – 27. april 2025



Maridalsveien 233 og 235 – 27. april 2025



Maridalsveien 227 – 27. april 2025



Maridalsveien 235 og 233 – 27. april 2025



Kirsbærtrær bak Maridalsveien 237. Maridalsveien 231 ses i bakgrunnen. Foto 27. april 2025



Parken mellom Maridalsveien 233 og 235 med utsyn mot Badebakken borettslag – 27. april 2025



Maridalsveien 229 og 233 – 27. april 2025



Borettslaget sett fra Akerselva retning vest – 24. oktober 2023



Høstfargede trær bak Maridalsveien 233 – 24. oktober 2023



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

Trykkeri: Konsis AS, 8. mai 2025
Opplag: 400
Foto forsiden: Simen Hosar, styremedlem 2. mai 2025
Øvrige foto: Michael Terje Nørregaard Møller, styreleder
Redaksjon:
Michael Terje Nørregaard Møller, styreleder

HUSORDENSREGLER FOR MARIDALSVEIEN BORETTSLAG
Vedtatt på generalforsamling 27.05.2010
Vedtatt tillegg under § 4 på generalforsamlingen 20.06.12.
Vedtatt ny § 5 og endring i § 9 generalforsamlingen 07.05.15. Ny § 11 på generalforsamling den 15.05.17. Fjernet § om Dyrehold på generalforsamling 30.06.2023.



Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen – herunder alle fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl. 23 og kl. 06 alle dager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen må naboene varsles på forhånd.

Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

§ 3 Bruk av uteområdene
Alt fellesareal står til beboernes benyttelse, men bruken må ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Terrassene må ikke brukes til festarrangementer, lukkede selskaper eller være til hinder for andre andelseiere kan benytte terrassene. Reservasjon er ikke tillatt. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Terrassene skal ikke brukes etter kl. 23.
Det er ikke tillatt å sparke fotball på borettslagets plener og foran inngangspartiene.

Lufting og tørking av tøy kan skje på tørkeplassene i tidsrommet mandag til lørdag mellom kl. 8 og kl. 23 – men ikke på søndag og høytidsdager. Banking av tøy kan bare skje når det ikke henger rent tøy til tørk.

Mating av fugler på borettslagets eiendom er ikke tillatt, da dette kan medfører utøy og tilegrisning av områder og bygninger. Julenek er tillatt, men må være fjernet innen 1. februar hvert år.

§ 4 Bruk av inneområdene
Ingen må sette private egendeler på fellesområder – herunder trappeoppganger, kjeller og loftsrom. Dette gjelder blant annet ski, kjelker, sykler, bildekk, møbler, sko, skostativer, pyntegjenstander o.l.

Det er ikke tillatt å lufte tepper, duker og annet skittent ut av vinduet slik at det drysser ned på naboen. Sengetøy kan luftes i begrenset tid.

Alle andelseiere må ha navneskilt på ringeklokke, postkasse og dør. Skilt bestilles mot betaling hos vaktmester. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*

Dersom det oppstår lekkasjer i et våtrom som fører til en skade på bygning eller tilstøtende leilighet, pålegges andelseierne hurtigst mulig å utbedre badet i henhold til gjeldende våtromsnorm.

§ 5 Balkonger
1 Balkongene skal til enhver tid brukes på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre andelseier. Mellom kl. 23 og kl. 06 skal balkongene kun brukes på en slik måte at stemmer, musikk eller annen lyd ikke høres. Søppel, sigaretter og likende må ikke kastes ut på fellesområdene.
2 Balkongene må ikke brukes til oppbevaring av søppel, byggematerialer eller annet som åpenbart forringer det visuelle innsyn. Dette gjelder også under og rundt balkongene i første etasje.
3 Det er ikke lov å bruke kullgrill.
4 Bortsett fra blomster i blomsterkassene, er det ikke tillatt med utvendig pynting på balkongen. I forbindelse med jul er det tillatt med lys eller lysslynge i perioden 01.11.-01.02.
5 Det er lov å montere markise over balkong så framt til det skjer etter anvisning fra styret.
6 Det er ikke tillatt å røyke på balkongene.

§ 6 HMS
Borettslaget har utarbeidet en egen HMS-bok som er tilgjengelig hos vaktmester og oppdateres fortløpende av styret etter behov.

Ett brannslokningsapparat og en røykvarsler skal være fastmontert i hver leilighet. Beboerne er ansvarlig for at disse apparatene til enhver tid er i foreskriftsmessig stand. Apparatene er borettslagets eiendom. Ved behov fås nye batterier/brannvarslere hos vaktmester. Styret påser jevnlige kontroller av brannslokningsutstyr.

Borettslaget har et brannvarslingssystem i hver trappeoppgang med ulike typer sensorer og alarmklokker. Sensorene er svært sensitive for byggestøv. Andelseiere som holder på med oppussingsarbeider plikter å påse at det ikke kommer byggestøv og annet søppel i trappeoppgangene. Andelseier hefter for forsettlige skader som påføres brannvarslingssystemet. Alle feil og mangler på anlegget skal umiddelbart meldes til vaktmester eller til styret.

Falsk alarm på grunn av manglende vedlikehold av utstyr i leiligheter eller skader på grunn av byggestøv kan medføre at Oslo kommune brann og redningsetat fakturerer for utrykning. Ved tilkalling på grunn av falsk alarm, vil det også kunne bli fakturert for utrykning.

Trappeoppgangene fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler og lignende som hindrer fri vei. Barnevogner som er i bruk kan settes under trappen i kjelleren og sykler kan settes i sykkelrom.

Det må ikke settes brannfarlig materialer/vesker, søppel, flasker eller likende i trappeoppgangen.

Reklamemateriell og aviser må ikke kastes under postkassene eller i inngangspartiet.

Brannbalkonger skal kun benyttes ved eventuell brann. Alt opphold er strengt ulovlig.

Sikringsskapene i trappeoppgangene skal alltid være lukket og låst.

Dører til hovedinngang, kjeller og loft skal alltid være låst.

Alle bilister skal kjøre aktsomt og ta særlig hensyn til gående, sykelister og barn. Maksimal hastighet i borettslaget er 20 km per time. Det må ikke kjøres på gangveier, og biler må ikke kjøres på tomgang. Det er ikke lov å oppbevare motoriserte kjøretøy innendørs.

§ 7 Velferdslokale
Velferdslokalet kan benyttes av alle andelseiere mot betaling og depositum som fastsettes av styret. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*. Barneselskap før kl. 18 og åpne velferdsarrangementer er gratis. Lokalet leies gjennom vaktmester eller på borettslagets hjemmeside www.maridalsveien.no ved bruk av venteliste. Innen for en 6 måneders periode kan én andelseier maksimalt reservere seg for inntil 2 arrangementer. Alle andelseiere kan fritt leie lokalet den følgende dag, hvis det ikke er reservert på forhånd.

Det skal inngås en leieavtale, hvor leietaker forplikter seg til at bruken ikke er til sjenanse for andre andelseiere på grunn av støy og høy musikk. Det skal være ro etter kl. 23 og lokalet kan ikke benyttes mellom kl. 01 og kl. 10. Brudd på leieavtalen kan føre til helt eller delvis tap av depositum – eller i grovere tilfeller tidsbegrenset tap av retten til fremtidig bruk av lokalet. Styret skal etter skjønn vurdere rimelig sanksjonsmuligheter for inntil 2 år.

Det er ikke tillatt å røyke i velferdslokalet. Det er ikke tillatt å prate eller røyke utenfor velferdslokalet.
Etter bruk skal lokalet være rengjort innen kl. 12 neste dag. Manglende rengjøring fører til helt eller delvis tap av depositum.

Etter bruk signeres en sjekkliste som leveres vaktmester sammen med nøkkel. Leietaker hefter for skader på inventar og utstyr. Ødelagt kjøkkenutstyr erstattes gjennom trekk i depositumet.

§ 8 Fellesvaskerier
Vaskeriet er åpent for bruk mellom kl. 7 og kl. 22. På grunn av støy fra tørkeskapene skal disse ikke brukes mellom kl. 22 og kl. 10. Reservasjon og påfyll av vaskekort skjer via borettslagets hjemmeside www.maridalsveien.no. Påfyll av vaskekort kan også skje hos vaktmester i kontortiden. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*.

Fellesvaskeriene skal holdes ryddige og fri for søppel. Etter bruk skal maskinene og border holdes rene for vaskepulver, skyllemiddel, lo og annet avfall. Det er ikke lov å la skittent tøy ligge i påvente av ledig vasketid, og rene klær skal hentes når de er ferdig vasket eller tørket. Uten varsel fjerner vaktmester henlagte klær.

§ 9 Parkering
All parkering utenom oppmerkede felter/områder er ikke tillatt, og kan medføre borttauing uten forvarsel for eiers regning og risiko. Bil, motorsykkel og moped kan kun parkeres på oppmerket plass mot leie. Styret fastsetter leien ut fra et selvkostprinsipp*.

Søknad om fast parkeringsplass eller oppstillingsplass til motorsykkel eller moped skrives på eget skjema. Søknad med kopi av vognkort sendes via e-post parkering@maridalsveien.no eller leveres vaktmester. Leie av parkeringsplass forutsetter at man både bor i borettslaget og disponerer kjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere større vare- og lastebiler, campingvogner, tilhengere og båter, og biler uten registreringsskilter på lagets område. Fremleie er ikke tillatt.

Borettslaget har egen gjesteparkering mot betaling. Bruk betalingsautomat ved siden av gjesteparkeringsplassene. Biler som står på gjesteparkeringen uten gyldig betaling, risikerer gebyr eller borttauing uten varsel for eiers regning og risiko. Andelseierne har plikt til å informere sine gjester om gjeldende parkeringsregler.

Ved av- og pålessing er midlertidig stans foran oppgangene tillatt så lenge denne aktiviteten pågår. Etter 30 minutter uten synlig aktivitet risikerer eieren av kjøretøyet å kunne bli ilagt et kontrollgebyr. Bilen skal under hele perioden – etter anvisning fra styret - ha enten P-skive eller P-billett. Flyttebiler kan stå inntil 1 arbeidsdag i tidsrommet kl. 7-23 med dispensasjon fra vaktmester.

§ 10 Husholdningsavfall og miljøavfall
Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Det må ikke settes avfall eller andre gjenstander utenfor containerne.

Papp, papir og glass skal legges i egne miljøcontainere. Annet miljøfarlig avfall skal leveres på offentlig miljøstasjon.

§ 11 Vaktmester og andre ansatte
Vaktmester og andre ansatte har krav på å bli vist tilbørlig respektert og forståelse for utførelsen av sine plikter.

Bortsett fra i åpenbare krisetilfeller med fare for personskader eller skader på bygninger, skal andelseiere ikke forstyrre vaktmester utenom arbeidstiden.

Vaktmester har kontortid alle hverdager mellom kl. 8 og kl. 9. og har arbeidstid mellom kl. 7:30 og kl. 15:30. Utenom kontortiden kan vaktmester kontaktes på mobil 91 350 294 eller via e-post vaktmester@maridalsveien.no.

§ 12 Tillitsvalgte
Tillitsvalgte er valgt på lovlig måte av generalforsamlingen og har krav på å bli vist tilbørlig respektert og forståelse for utførelsen av sine plikter.
Styret kan kontaktes via e-post styret@maridalsveien.no eller på mobil 90 992 999. Post til styret leveres vaktmester eller legges i brevsprekken til vaktmesterkontoret på baksiden av blokk 237.

§ 13 Retningslinjer for valgkomitéens sammensetning og arbeid

(1) Valgkomitéens mandat er å foreslå kandidater til tillitsverv i borettslaget. Velges på generalforsamling

(2) Valgkomitéens sammensetning bør, etnisk, kjønns-, interesse- og aldersmessig gjenspeiler sammensetningen i borettslaget. For å sikre jevn rekruttering til styreverv, bør valgkomitéen dessuten ha en representant fra hver blokk.

(3) Valgkomitéen skal velge en leder som sikre progresjonen i komitéens arbeid.

(4) Valgkomiteen bør tilstrebe å foreslå kandidater til tillitsverv som i størst mulig grad gjenspeiler borettslagets etnisk, kjønns-, interesse- og aldersmessig sammensetning.

(5) For å sikre rekruttering skal det arrangeres minst ett åpent innformasjonsmøte, hvor det gis informasjon om styrets arbeid og plikter. Det holdes minst ett møte innen utgangen av april

(6) Valgkomitéen må legge fram sin innstilling i den form den måtte foreligge innen fristen for å trykke årsberetning /innkallelsen til den ordinære generalforsamling – tidsnok til at den kommer med i årsberetningen. Dersom det etter innstillingsfristen mangler kandidater, plikter valgkomitéen å informere andelseierne om at det fortsatt mangler kandidater styreverv – herunder hvilke verv.

(7) Alle kandidater som innstilles må skriftlig bekrefte at de stiller til valg og bør dessuten stille på generalforsamlingen.

(8) Valgkomitéen skal sikre at det innhentes korrekte opplysninger om kandidatenes fulle navn, e-post og mobil-/telefonnummer til OBOS.

(9) Borettslaget dekker mot billag kostnader til å arrangere informasjonsmøter og trykke opp informasjonsmateriale.

§ 14 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen 1. mars. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

**Selvkostprinsippet er basert på at alle betalingstjenester samlet sett er i regnskapsbalanse, slik at det ikke er kostnadsdekning over husleien. Betalingstjenestene omfatter bruk av velferdslokale, gjesteparkering, parkeringsoppstillingsplass, fellesvasker og navneskilter.*

Vedtekter

for Maridalsveien borettslag org nr 848 818 402

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006.
Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 30. mai 2013.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 09.05.17.
Endring vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.10.21.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 09.06.22.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 30.05.23.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

BESKYTTET

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

BESKYTTET

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen
- Ved bruk av intern forkjøpsrett til kjøp av bolig i borettslaget suspenderes ansienniteten (nullstilles midlertidig) for en periode på 24 måneder. Suspensjonen inntrer fra og med dato for undertegning av kjøpekontrakt.

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 31. mai 2013.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

BESKYTTET

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

BESKYTTET

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(7) Styret kan utarbeide regler for hvordan andelseiere skal behandle klager på personer som andelseiere har overlatt bruken av leiligheten til. Styret kan også stille som vilkår for erverv av andel at den som overtar andelen gir skriftlig erklæring om at erverver godtar disse reglene for behandling av bruksoverlatelse.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Dyrehold
Dyrehold er ikke tiltatt uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Samtykke kan bare gis dersom andelseieren kan dokumentere gode grunner til dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget. Styrets avgjørelse skal baseres på retningslinjer vedtatt av styret og det skal inngås en kontrakt om dyreholdet. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsradiator og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktige røykvarsler og brannslukningsutstyr i bruksenheten. Styret har anledning til å foreta periodisk

BESKYTTET

kontroll av funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr finnes i bruksenheten.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget uansett om denne skal utbedres av andelseieren, borettslaget eller tredjepart. Lar andelseieren være å gi slik melding kan andelseieren tape erstatningskrav og rett til utbedringer som følger av skade som har oppstått som følge av meldeplikten er forsømt. Melding skal gis til styret.

Andelseier har rett og plikt til å gjøre det som med rimelighet kan forventes foravverge økonomisk tar for borettslaget som følge av skade og andelseierne har rett til refusjon av utlagte utgifter og eventuelt en rimelig godtgjørelse for utført arbeid som ikke kunne avverges.

(9) Andelseier har særlig en vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har herunder plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vannlås og sluk, låser samt vann- og fuktsperre på vegger og tak i bruksenheten.

Andelseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

BESKYTTET

(4) Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold. Andelseier skal ikke hindre tilgang til leiligheten ved behov for ettersyn for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig, samt for kontroll med andelseierens vedlikeholdsplikt blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av boretten kan godkjennes.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende eier.

Andelseier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

BESKYTTET

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre. Ansvaret omfatter all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.
Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som andelseier selv ville vært erstatningspliktig.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

5-5 Forsikring

Andelseier plikter til enhver tid å ha innboforsikring. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering på betalt forsikring. Ved skade på bruksenheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring skal benyttes.

Ved skal som skyldes fortsett uaktsomhet fra andelseieren, noen av andelseierens husstand eller den andelseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skade, av andelseieren.

Styret skal sørge for at det til enhver tid inngås en fullverdiforsikringsavtale som omfatter ansvarsforsikring og som gjelder hele eiendommen med bebyggelse.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

BESKYTTET

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3-5 varamedlemmer».

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(5) Styret kan ikke gi samtykke til og skal påse at heller ikke andre som representerer borettslaget gir samtykke til at andre enn de selskap borettslaget har avtale med får

BESKYTTET

anledning til å benytte opplysninger om borettslaget, andelseiere eller andre borettslaget har kontakt med. Styret skal sørge for at de selskap borettslaget har avtale med bare kan benytte opplysningene til det formålet de er innhentet for. Bestemmelsen er ikke begrenset til opplysninger som er omfattet av personopplysningsloven.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

BESKYTTET

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
(1) Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) Andelseier har adgang til å ta med rådgiver på generalforsamlinger, rådgiveren har anledning til å avgi uttalelse. Bestrides det at rådgiveren kan uttale seg avgjøres dette etter egen avstemming med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.
Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

BESKYTTET

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter at man har fratrådt som styre- eller varamedlem.

(2) Verken styret, styremedlemmer, andelseiere eller andre som er engasjert for eller mot borettslaget kan foreta lyd- eller videoopptak uten begge parters forutgående samtykke.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

BESKYTTET

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BESKYTTET

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206870
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	27.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARIDALSVEIEN 237A
Postadresse:	0467 OSLO
Matrikkel:	0301-222/147

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: 206870

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206870
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	27.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARIDALSVEIEN 237A
Postadresse:	0467 OSLO
Matrikkel:	0301-222/147

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: 206870

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

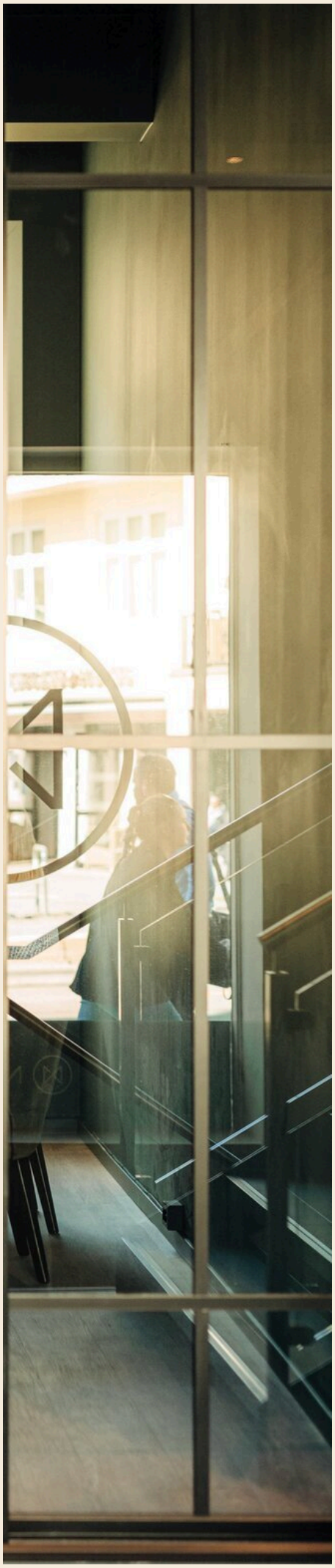
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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: 22-0051/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 237A 0467 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 147 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: