



Maridalsveien 229 og 231 – Feiring av frigjøringsdagen 8. mai 2022

Til andelseierne i Maridalsveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 9. juni 2022 kl. 19 på SAS Radisson Hotel i Nydalen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 torsdag 9. juni 2022 kl. 19 SAS Radisson Hotel i Nydalen.**

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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021 (side 3-18)
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital (side 9)

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG (side 19-23)

- A) Forslag om ny bestemmelse i vedtektene om hindring av spredning av personopplysninger og andre opplysninger styret får kunnskap om.
- B) Borettslagets vaktmesterleilighet – skal eksisterende terrasse bevares?
- C) Utrede fordeler og ulemper ved forkjøpsretten, samt adgang til å fjerne denne.
- D) Bygging av sykkelboder for vanlige sykler og elsykler.
- E) Utbedring av nåværende sykkelboder.

5. VALG AV TILLITSVALGTE (side 24-25)

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

VEDLEGG

- A Styrets årsberetning for 2021-2022 (side 26-41)
- B Praktisk informasjon om borettslaget (side 42-82)
- C Kronologisk oversikt over større vedlikehold (side 83-86)
- D Husordensregler (side 87-91)
- E Vedtekter (side 92-97)
- F Et historisk tilbakeblikk (side 99)

Oslo, 10.03.2022,

STYRET I MARIDALSVEIEN BORETTSLAG

Michael Terje Nørregaard Møller /s/ Hans Ludvig Arentz /s/
Michelle Schneider /s/ Pål Fredrik Mitsem /s/ Helene D. Sollie /s/

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Michael Terje Nørregaard Møller	Fernanda Nissens gt 6B
Nestleder	Hans Ludvig Arentz	Maridalsveien 225 B
Styremedlem	Pål Fredrik Mitssem	Maridalsveien 225 A
Styremedlem	Michelle Schneider	Maridalsveien 227 C
Styremedlem	Helene D. Sollie	Maridalsveien 229 B
Varamedlem	Kaja Bakken Kristiansen	Maridalsveien 233 B
Varamedlem	Eva Nygaard	Maridalsveien 225 B
Varamedlem	Kjell Erik Onsrud	Maridalsveien 229 C
Varamedlem	Åsmund Sjelmo	Maridalsveien 225 C
Varamedlem	Lars Erik Skjær	Maridalsveien 227 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hans Ludvig Arentz

Maridalsveien 225 B

Varadeligert

Helene D. Sollie

Maridalsveien 229 B

Valgkomiteen

Cato Hambro

Maridalsveien 235 B

Eva Nygaard

Maridalsveien 225 B

Ingerid Øvreås

Maridalsveien 225 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Maridalsveien Borettslag

Borettslaget består av 355 andelsleiligheter fordelt på 7 blokker. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Maridalsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848818402, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 225-237

Gårdsnr.: 222.

Bruksnr.: Maridalsvn. 225; 141, Maridalsvn. 227; 137, Maridalsvn. 229; 139, Maridalsvn. 231; 41, Maridalsvn. 233; 143, Maridalsvn. 235; 145, Maridalsvn. 237; 147, store parkeringsplass foran Maridalsvn. 225; 221.

Første innflytting skjedde i 1940. Tomten, kjøpt i 1940 er på 25 663 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Maridalsveien Borettslag har 7 ansatte, som i gjennomsnitt utgjør til sammen 2,5 til 3 årsverk. Det har verken vært skader eller ulykker i 2021.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr. 15 166 322.

For andre inntekter se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 10 721 810.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Energi/fyring (økte strømpriser).

Resultat

Årets resultat på kr. 3 214 494 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 Kr. 4 830 266 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 3 300 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi doblet energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 28 961. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Maridalsveien Borettslag.

Lån

Maridalsveien Borettslag har to lån i Handelsbanken.

Begge lånene er annuitetslån med flytende rente på 1,8% per 04.03.2022.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr. 7 032 for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10% fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Maridalsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Maridalsveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.



Uavhengig revisors beretning - Maridalsveien Borettslag

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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 15. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

23 MARIDALSVEIEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 480 015	3 427 898	4 480 015	4 830 266
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 214 494	3 679 969	3 904 304	2 037 800
Tilbakeføring av avskrivning	16	93 723	94 024	95 000	95 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 957 966	-2 721 875	-2 930 000	-2 970 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		350 251	1 052 117	1 069 304	-837 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 830 266	4 480 015	5 549 319	3 993 066

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 659 861	5 347 746
Kortsiktig gjeld	-1 829 595	-867 730
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 830 266	4 480 015

23 - MARIDALSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 624 646	14 480 212	14 583 000	15 171 000
Innbetalinger		177 500	0	0	0
Ladepunkt		0	9 098	0	0
Andre inntekter	3	364 176	313 033	210 000	240 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 166 322	14 802 343	14 793 000	15 411 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 909 136	-2 120 744	-2 000 000	-2 050 000
Styrehonorar	5	-400 000	-402 500	-400 000	-415 000
Avskrivninger	16	-93 723	-94 024	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-14 465	-12 545	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-281 240	-274 380	-282 600	-289 000
Konsulenthonorar	7	-171 980	-179 707	-200 000	-200 000
Kontingenter		-71 200	-71 200	-71 200	-71 200
Drift og vedlikehold	8	-1 599 709	-1 490 764	-1 500 000	-3 300 000
Forsikringer		-611 696	-562 863	-611 696	-642 000
Kommunale avgifter	9	-1 645 369	-1 625 871	-1 661 200	-1 694 000
Garasjer		0	-40 000	0	0
Parkeringsplasser		0	-731	0	0
Energi/fyring	10	-1 929 626	-691 863	-750 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 509 842	-1 472 876	-1 517 000	-1 554 000
Andre driftskostnader	11	-483 826	-424 010	-500 000	-513 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 721 810	-9 464 078	-9 604 696	-12 339 200
DRIFTSRESULTAT		4 444 512	5 338 265	5 188 304	3 071 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 880	5 651	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 234 898	-1 663 947	-1 304 000	-1 054 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 230 018	-1 658 296	-1 284 000	-1 034 000
ÅRSRESULTAT		3 214 494	3 679 969	3 904 304	2 037 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 214 494	3 679 969		

23 - MARIDALSVEIEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	91 444 268	91 444 268
Tomt		1 564 470	1 564 470
Leiligheter/lokaler	15	171 250	171 250
Andre varige driftsmidler	16	1 644 585	1 738 308
SUM ANLEGGSMIDLER		94 824 573	94 918 296
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 384	1 935
Forskuddsbetalte kostnader		1 019 291	375 886
Andre kortsiktige fordringer	17	212 871	66 322
Driftskonto OBOS-banken		3 294 152	2 409 072
Skattetrekkskonto OBOS-banken		56 973	55 157
Innestående i andre banker		292 793	859 418
Sparekonto OBOS-banken		1 779 397	1 579 956
SUM OMLØPSMIDLER		6 659 861	5 347 746
SUM EIENDELER		101 484 434	100 266 042
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 356 * 100		35 600	35 600
Opptjent egenkapital		15 487 753	12 273 259
SUM EGENKAPITAL		15 523 353	12 308 859
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	81 937 886	84 895 852
Borettsinnskudd	19	2 193 600	2 193 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		84 131 486	87 089 452
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 082 615	184 317
Skyldige offentlige avgifter	20	123 500	119 688
Påløpte renter		111 009	111 771
Påløpte avdrag		243 635	240 236

Annen kortsiktig gjeld	21	268 837	211 718
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 829 595	867 730

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 484 434	100 266 042
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	22	105 193 600	105 193 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2022,
 STYRET I MARIDALSVEIEN BORETTSLAG

Michael Terje Nørregaard Møller /s/ Hans Ludvig Arentz /s/
 Michelle Schneider /s/ Pål Fredrik Mitssem /s/ Helene D. Sollie /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-
 skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-
 fallet 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 verdi-
 forringelse. 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.

.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 224 760
Parkeringsleie	645 300
Diverse	11 400
Leietillegg for påbygg	11 640
Kabel-, ventilasjonsanlegg	690 768
Leie	126 000
Ytre vedlikehold	2 944 800
Kabel-TV	1 065 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 719 668

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-48 612
Parkeringsleie	-23 010
Diverse	-7 800
Ytre vedlikehold	-15 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 624 646

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	210 493
Automatpenger vaskeri	60 659
Elbil	25 042
Eiendomsskatt (andelseier)	931
Nettinnbetalinger	6 500
Nøkler	35 000
Utleie	25 550
SUM ANDRE INNTEKTER	364 176

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 570 676
Overtid (timeslønn)	-7 000
Påløpte feriepenger	-204 656
Kjøregodtgjørelse (ansatte), tlf etc.	-437
Arbeidsgiveravgift	-287 022
Pensjonskostnader innskudd	-48 519
Yrkesskadeforsikring	-2 207
Refusjon sykepenge	211 381
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 909 136

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 400 000
 I tillegg har ansatte og styret fått dekket bevertning, julegratiale og julebord
 for kr 30 628, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 465

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Advokatfirma Stadheim Vollen Parelius DA
 i forbindelse med rettsak Statnett, Tåsen Tunell

JURIDISK BISTAND **-146 700**

OBOS Eiendomsforvaltning AS -25 280

SUM KONSULENTHONORAR **-171 980**

Kr. 95 550 er i forbindelse med rettsak Statnett, Tåsen tunnel.

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I -242 944

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-242 944**

Drift/vedlikehold bygninger -273 411

Drift/vedlikehold VVS -168 329

Drift/vedlikehold elektro -195 302

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -121 990

Drift/vedlikehold brannsikring -279 463

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -93 764

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -174 080

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -14 766

Kostnader leiligheter, lokaler -35 661

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 599 709**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -931

Vann- og avløpsavgift -1 062 279

Feieavgift -428

Renovasjonsavgift -581 732

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-1 645 369**

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-602 608
Strøm oljefyr el.bereder	-1 327 017
SUM ENERGI / FYRING	-1 929 626

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-56 295
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 058
Driftsmateriell	-72 387
Vaktmestertjenester	-10 000
Andre fremmede tjenester	-32 698
Kontor- og datarekvisita	-11 750
Trykksaker	-49 958
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-27 028
Andre kostnader tillitsvalgte	-30 628
Andre kontorkostnader	-2 699
Telefon, teletjenester	-53 265
Porto (OBOS)	-6 422
Drivstoff biler, maskiner osv.	-923
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-81 620
Bilgodtgjørelse	-3 672
Reisekostnader	-108
Bank- og kortgebyr	-3 578
Velferdskostnader	-12 166
Konstaterte tap	-573
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-483 826

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 749
Andre renteinntekter	1 131
SUM FINANSINNTEKTER	4 880

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-694 012
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-538 713
Renter på leverandørgjeld	-2 173
SUM FINANSKOSTNADER	-1 234 898

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**LEILIGHETER**

Leiligheter	171 250
SUM LEILIGHETER	171 250

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 121.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørkeskap		
Tilgang 2013	50 250	
Avskrevet tidligere	-50 249	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	117 907	
Tilgang 2018	313 121	
Avskrevet tidligere	-70 221	
Avskrevet i år	-21 223	
		339 584
Varmepumpe		
Tilgang 2019	18 226 134	
Avskrevet tidligere	-16 848 634	
Avskrevet i år	-72 500	
		1 305 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 644 585	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-93 723
--------------------------------	----------------

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elvia, refusjon strøm	124 461
Teller, parkering 4. kvartal	45 007

Viderefakturert strøm	19 812
Sykepenger til gode	23 591
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	212 871

NOTE: 18**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,55 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2013	-35 000 000
Øket 2014	-25 000 000
Nedbetalt tidligere	12 194 178
Nedbetalt i år	1 680 572
	-46 125 250

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,55 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2019	-38 805 000
Nedbetalt tidligere	1 714 970
Nedbetalt i år	1 277 394
	-35 812 636

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-81 937 886
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1940	-2 186 400
Tilført 2004	-7 200

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 193 600
----------------------------	-------------------

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-56 973
Skyldig arbeidsgiveravgift	-66 527

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-123 500
---	-----------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-204 656
Påløpte kostnader	-64 181

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-268 837
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

.	
Borettsinnskudd	2 193 600
Pantelån	81 937 886
Påløpte avdrag	243 635
TOTALT	84 375 121

.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

4. INNKOMMENDE FORSLAG

A Forslagstiller: Styret

Forslag om ny bestemmelse i vedtektene om hindring av spredning av personalopplysninger og andre opplysninger styret får kunnskap om

Bakgrunn

Et boligselskap er ansvarlig for behandling av de personopplysninger det har tilgang til. Boligselskapet er «behandlingsansvarlig» etter reglene om personvern. Dette gjelder selv om noen opptrer som databehandler på boligselskapets vegne, for eksempel en forretningsfører. Alle virksomheter, herunder boligselskaper, skal ha innrettet sin virksomhet til å være i samsvar med lovregler om personvern, herunder personvernforordningen GDPR (General Data Protection Regulation) og lov om behandling av personopplysninger (personopplysningsloven) av 15. juni 2018 nr. 38. Det følger av loven § 1 at personvernforordningen gjelder som norsk lov.

Boligselskapet skal ikke samle inn og ta vare på flere personopplysninger enn det som er nødvendig for å ivareta et lovlig formål. Lovlige formål er alle formål som er lovbestemte, eller som er nødvendige for å gjennomføre forsvarlig vedlikehold og drift av et boligselskap. Opplysningene kan i tillegg bare benyttes så langt det er nødvendig for det formålet de er innhentet.

Styret må påse at avtalen mellom boligselskapet og den avtalepart som behandler personopplysninger, oppfyller kravene til databehandleravtale. Det er boligselskapet som i siste hånd anses som behandlingsansvarlig. Dette gjelder for eksempel forretningsfører.

På denne bakgrunn anser styret at det er viktig at opplysninger om andelseiere og andre som styret har kontakt med ikke kan benyttes av andre enn det selskapet som borettslaget har inngått avtale med. Det er viktig å hindre at dette selskapet ikke kan videreformidle opplysninger om borettslaget, andelseiere eller andre borettslaget har kontakt med til andre.

Forslag til vedtak (Flertallskrav: 2/3 flertall)

Styret foreslår derfor at det inntas en ny bestemmelse i § 8 i vedtektene punkt (4) som lyder:

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 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.

B Forslagstiller: Styret**Borettslagets vaktmesterleilighet – skal eksisterende terrasse bevares?**Bakgrunn

Borettslaget har til disposisjon for vaktmester en leilighet i Maridalsveien 235 D som fungerer som tjenestebolig. Hensikten med vaktmesterleiligheten, er å gjøre det attraktivt å jobbe som vaktmester i borettslaget – og dermed tiltrekke gode søkere når vaktmesterstillinger utlyses.

Nåværende vaktmester har med egen innsats og egne midler bygget en mark-terrasse mellom de to balkongene som tilhører leiligheten i første etasje nærmest Badebakken.

Ved den ekstraordinære generalforsamling oktober 2021, ble et forslag om å tillate at andelseiere kunne bygge mak-terrasser nedstemt.

Vaktmesterleiligheten eies ikke av en andelseier, men er derimot «felleseie», og det samme gjelder i prinsippet også terrassen. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen vurderer om eksisterende terrasse tilknyttet borettslagets vaktmesterleilighet skal bevares.

Dersom den bevares, vil det sikkert gjøre vaktmesterleiligheten mer attraktiv for kommende søkere, når det blir aktuelt å utlyse vaktmesterstillingen. Ulempen er at ikke alle kan bygge terrasse, og at det blir et skille mellom leiligheter som tilhører andelseiere og tjenesteboligen som eies av alle.

Forslag til vedtak (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Eksisterende terrasse som er tilknyttet borettslagets tjenestebolig i Maridalsveien 235 D bevares.

C Forslagstiller: Sven Ove Beck-Larsen, Maridalsveien 227 B

Utrede fordeler og ulemper ved forkjøpsretten, samt evt. adgang til å fjerne denne

Bakgrunn

Punkt 3 i vedtektene inneholder en rekke bestemmelser om forkjøpsrett i borettslag. I Maridalsveien praktiseres intern forkjøpsrett ved at andelseierne i borettslaget og dernest OBOS-medlemmer har forkjøpsrett.

Ordningen har enkelte fordeler for andelseierne og OBOS-medlemmer, men også ulemper som påvirker eierskifte i borettslaget-

Forslaget dreier seg om at generalforsamlingen gir styret et mandat til å utrede ordningen, fremheve fordeler og ulemper og kartlegge ev. adgang til å endre ordningen. En faktisk endring av ordningen må fremsettes som en egen sak og voteres over ved fremtidig generalforsamling.

Forslag til vedtak (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Styret utreder fordeler og ulemper ved forkjøpsretten i Maridalsveien Borettslag, og kartlegger ev. adgang til å endre denne.

D Forslagstiller: Siri Sofie Eide, Maridalsveien 231 C

Bygging av sykkelboder for vanlige sykler og elsykler

Bakgrunn

Vi er et borettslag av hovedsakelig små leiligheter, innenfor Ring 3 i et Oslo som stadig blir mer sykkelvennlig. Det er ingen grunn til å tro at vi kommer til å bli færre syklist i borettslaget med det første, og med tilretteleggingen i bybildet blir vintersykling også mer og mer vanlig. Maridalsveien er et attraktivt borettslag. Men på dette området har vi ikke klart å henge med i utviklingen. Vi trenger bedre sykkelboder!

Jeg er definitivt ikke den eneste i borettslaget som i løpet av de siste årene har fått seg elsykkel, og har funnet ut hvor utrolig praktisk det er. Elsykkelen min er på mange måter bilen min. Men jeg har også oppdaget at dette dessverre ikke er et veldig sykkelvennlig borettslag. Gjennom sommerhalvåret går det noenlunde greit, selv om en sykkel du er glad i helst ikke skal stå ute døgnet rundt i regn og ruskevær. Men om vinteren er det neimen ikke greit å være syklist her. Uteparkeringen forsvinner idet den første snøen kommer, og sykkelboden i bygning 231 er så upraktisk at jeg må ha hjelp for å få sykkelen min ut og inn hver gang.

Det vi bør ha i borettslaget er sykkelboder på bakkeplan med tak og låst dør. De må kunne brukes året rundt, og de kan godt likne de søppelskurene vi har.

Jeg vet at estetikk er en utrolig viktig del av det som gjør dette borettslaget så fantastisk - det var en av de viktigste grunnene til at jeg valgte å flytte hit, og jeg tror mange føler det samme. Men jeg tror samtidig mange ville ha stor glede av en mer tilgjengelig sykkelbod. Jeg har tro på at det finnes en løsning som møter det behovet, og samtidig ivaretar borettslagets skjønnhet!

Forslag til vedtak (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Det bygges sykkelboder for vanlige sykler og elsykler

Styrets motforslag (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Styret utreder a) behov (antall plasser), b) plassering i borettslaget og c) innhenter pristilbud på aktuelle løsninger. Basert på dette, legges det frem et nytt forslag til neste generalforsamling.

E Forslagstiller: Siri Sofie Eide, Maridalsveien 231 C

Utbedring av nåværende sykkelboder

Bakgrunn

Jeg vet ikke om forholdene generelt er like dårlige som i min blokk, men hos oss har vi et rom som ser ut som det har vært et vaskerom, med sykkelstativer som ikke er egnet til å låse en sykkel på en forsvarlig måte, og plassene er så tett inntil hverandre at det nærmest er umulig å presse seg inn uten å hekte seg fast i syklene ved siden av. Samtidig er det vanvittig mye utnyttet plass i rommet.

Jeg legger ved et par bilder for å illustrere problemene. På bilde nummer 1 kan man så vidt skimte sykkelstativene, som er av typen hvor du kun får låst fast et hjul, og dette kun hvis hjulene dine er ganske tynne. Sykkelen midt i bildet har tilsynelatende ikke egen støtte, og får heller ingen støtte fra sykkelstativet. Den har derfor endt opp liggende med styret sitt godt plantet inni hjulet til sykkelen ved siden av, som igjen har blitt dyttet over på sykkelen ved siden av den igjen.



Bilde nummer 2 viser en vaskemaskin og noen vasker, samt et digert hull i gulvet. Det er mulig at noen bruker vaskene til å vaske sykkelen sin, men hva vaskemaskinen gjør her er ikke godt å si. Dette er også den lengste veggen i rommet, og den brukes altså kun til dette.

Bilde nummer 3 viser den andre veggen med sykkelstativer. Jeg vil si det er påfallende hvor mange av syklene som lener seg på andre sykler. Hvis vi vil at det skal føles greit å sette fra seg en sykkel her trenger vi en bedre løsning enn dette. Ingen av bildene viser veldig klart hva slags sykkelstativ vi har i sykkel-boden, så hvis noen skulle lure er de av typen som her blir omtalt som "the very bad and the ugly": <https://www.bikecitizens.net/public-bike-racks/>



Som et alternativ til sykkelstativene vi har nå vil jeg foreslå noe enkelt og funksjonelt, for eksempel noe liknende dette, hentet fra linken over. Det viktigste med sykkelstativene må være at man kan låse fast ramma, og at syklene uten egen støtte får noe å lene seg på (istedenfor andres sykler).

Forslag til vedtak (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Det gjennomføres en generell oppgradering av de sykkelbodene vi har i borettslaget. Eventuelle gamle vaskemaskiner kastes. Sykkelstativer som kun lar deg låse et hjul byttes ut med mer funksjonelle stativer. Man tar en vurdering på om det ville ført til bedre plassutnyttelse å plassere stativene langs langsiden av rommet istedenfor kortsidene.

5. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Michael Terje N. Møller Fernanda Nissensgt. 6 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Hans Ludvig Arentz Maridalsveien 225 B

Sven Ove Beck-Larsen Maridalsveien 227 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Pål Fredrik Mitssem Maridalsveien 225 A

Helene Sollie Maridalsveien 229 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Kaja Bakken Kristiansen Maridalsveien 233 B

Sissel Berg Maridalsveien 225 B

Kjell Erik Onsrud Maridalsveien 229 C

Janne Augusta Utne Maridalsveien 235 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hans Ludvig Arentz Maridalsveien 235 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Sven Ove Beck Larsen Maridalsveien 227 B

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingrid Øvreås Maridalsveien 225 A

Cato Hambro Maridalsveien 235 B

Eva Nygaard Maridalsveien 225 B

I valgkomiteen for Maridalsveien Borettslag, 26. april 2022

Ingerid Øvreås Cato Hambro Eva Nygaard

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 gjenspeile 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 – tidnok 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.



Maridalsveien 231 – 8. mai 2022

VEDLEGG A: STYRETS ÅRSBERETNING FOR PERIODEN 2021 TIL 2022

A.1 STYRET

Sammensetning

Styret har i styreperioden 2017-2018 bestått av styreleder Michael Terje Nørregaard Møller (2000-2022), nestleder Hans Arentz (2017-2022), samt styremedlemmene Pål Mitsen (2021-2023), Michelle Schneider (2020-2022) og Helene Sollie (2021-2023).

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

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

Møter

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

Enkelte møter har vært gjennomført som Zoom video-møter.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

A.2 BORETTSLAGETS ANSATTE

Det er i alt fem ansatte. På grunn Andrzej Seremak gikk av med pensjon våren 2022, er det ansatt 3 renholdere som alle er bosatt i borettslaget. Det er estimert at de ansatte samlet sett utgjør 2,5-3 årsverk.

Vaktmester

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

Gartnere

Jan Erik Karlsen er ansatt som fagutdannede gartner på timebasis. I tillegg er Chanachai Chinpheng ansatt som medhjelper for vår gartner.

Renholdere

Nampoung Simmakhun Møller, Grazyna Baczkowska, Ida Holler, Paneesara Junwong og Jinzhao Zhang.

A.3 STYRETS VISJONER FOR BORETTSLAGET

Styret har 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 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) 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 grønt drift.



Maridalsveien 235 og 233 – 8. mai 2022

Supplert med mindre prosjekter som bygging av ny utendørs svartmalt smijerns trapp (2014) mellom 233 og 235, nye nedløpsrør (2015) og ny utendørsbelysning (2016-2020) i matchende svart smijern, 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 gjør 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 utendørsfasiliteter 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 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, 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.



Maridalsveien 229 – 8. mai 2022

A.4 EN OPPSUMERING AV SISTE STYREÅR

Det siste styreperiode har dessverre også vært preget av corona tiltak fram til desember 2021. Det har vært krevende med tiltak i nesten to sammenhengende år. På toppen av dette kom det dessverre en sterk økning i strømpriser og generell prisstigning. Ut over vanlig drift og forvaltning, har det allikevel vært rom for å arbeide med en rekke større prosjekter, HMS tiltak og tyverisikring. Alt ut fra en ideal om at:

«Borettslaget skal fremstå litt bedre fra år til år – slik at det er et levende og bra sted å bo for alle!»

Mer om de ulike arbeidsoppgaver og sakene styret har arbeidet med under:

Kostnader

Strømprisene begynte å stige kraftig våren 2021, og mye mer enn det har vært mulig å ta høyde for i budsjettene. Det har betydd at styret har hatt sterkt fokus på kostnadene, og særlig på tiltak som sikre optimal drift av bergvarmeanlegget i nært samarbeid med Halvor Langkaas i Dråpe Entreprenør AS som overvåker anlegget.

På tross av at energikostnadene ble nesten 3 ganger høyere (!) i 2021 (kr. 929 626) sammenliknet med 2020 (kr. 691 863) og en sterk generell prisstigning i 2021 (SSB; KPI 5,3 %), har borettslaget allikevel kommet ut med et «overskudd» på kr. **350 251** etter alle avdrag på lån er betalt (kr. 2 957 966). Et viktig bidrag til dette positive resultat, er at borettslaget har spart kr. **2 258 445** i strømkostander på grunn av bergvarmeanlegget.

Det var derfor ikke nødvendig å øke husleien ekstraordinært i 2021, men på grunn av ytterligere forventet prisstigning i 2022 økte borettslaget husleien 1. februar 2022 med det som tilsvarer 4%. Dette ble gjort ved å øke husleieposten «Felleskostnader» (som er en del av husleien) med 10%. Førrige justering var 1. august 2019.

Større prosjekter

Styret har også arbeidet med en rekke større prosjekter; Fliselegging av trappeoppganger (vedtatt på ekstraordinær generalforsamling oktober 2021), oppgradering av ladekapasiteten på el-ladeplassene fra et 14 kWh anlegg til 28 kWh, sikring mot fugler på tak, etablering av ny gjestehybel i Maridalsveien 231 C, malt flere trappeoppganger (Maridalsveien 237 A+B og Maridalsveien 227 D). Oppgradering av Kabel-TV/Internett infrastruktur for mer stabil og høyere Internett hastighet.

HMS-tiltak

Styret har også arbeidet med HMS tiltak for å hindre brannutvikling ved blant annet å kaste hensatte ting på loft og i kjeller, kontroll av brannanlegg – samt kontroll av lekeplass. Dessuten kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene.

Velferdstilbud

Velferdstilbud er har vært videreutviklet med blant annet etablering av digital web basert booking av velferdslokale og gjestehybel via borettslagets hjemmeside, utvidet lagringskapasitet i dekkhotellet.

Tyverisikring

Styret har gjennomført en del tiltak for å hindre tyverier, ved at det er montert nye dørpumper og innbruddsikring på alle inngangsdører samt alle låser til kjellerområdene er byttet til smekklås. Dessuten bytte av tre-dører til metall-dører inn til alle sykkelrom.

Statnett – tunnel mellom Tåsen og Ulven

Prosjektet med ny tunnel har medført mye arbeid for styret med henblikk på å strategisk å sikre borettslaget juridiske stilling best mulig – og for å arbeide på tiltak som minke risikoen for skader på bygninger og anlegg. Mer om dette under i avsnitt A.5.

A.5 STATNETT – NY 420 kV KABEL I TUNNEL MELLOM TÅSEN OG ULVEN

Statnett stevnet 61 grunneiere – skjønnsbegjæring ved Oslo tingrett

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

blir ødelagt. På grunn av stevningen har styret engasjert advokat Dag Stadheim til å representere borettslaget.

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

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

Til denne sak har det vært nødvendig for styret å bygge opp et tverrfaglig team bestående av Dag Stadheim, Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA, Halvor Langkaas, Dråpe entreprenør AS (fagkompetanse innen energibrønner) og Per Arne Moen, Tunnel & GeoConsult AS (berggrunn, geologi).

Sakskostnader

I skjønnsbegjæringsaker er Staten pålagt å dekke både egne og saksøktes saks-kostnader – dvs. borettslagets kostnader. Dessverre får borettslaget først dekket disse kostnadene etter en domsavsigelse, hvilket betyr at borettslaget foreløpig må legge ut for kostnader til advokat og fagkompetanse. Kostnadene i 2021 fremgår av note 7 i regnskapet og er på kr. 146 700. Ytterligere kostnader vil påløpe i 2022 og frem til tunnelen er ferdigbygget og eventuelle skadesaker er ferdige.

Midlertidig stenging av 7 energibrønner

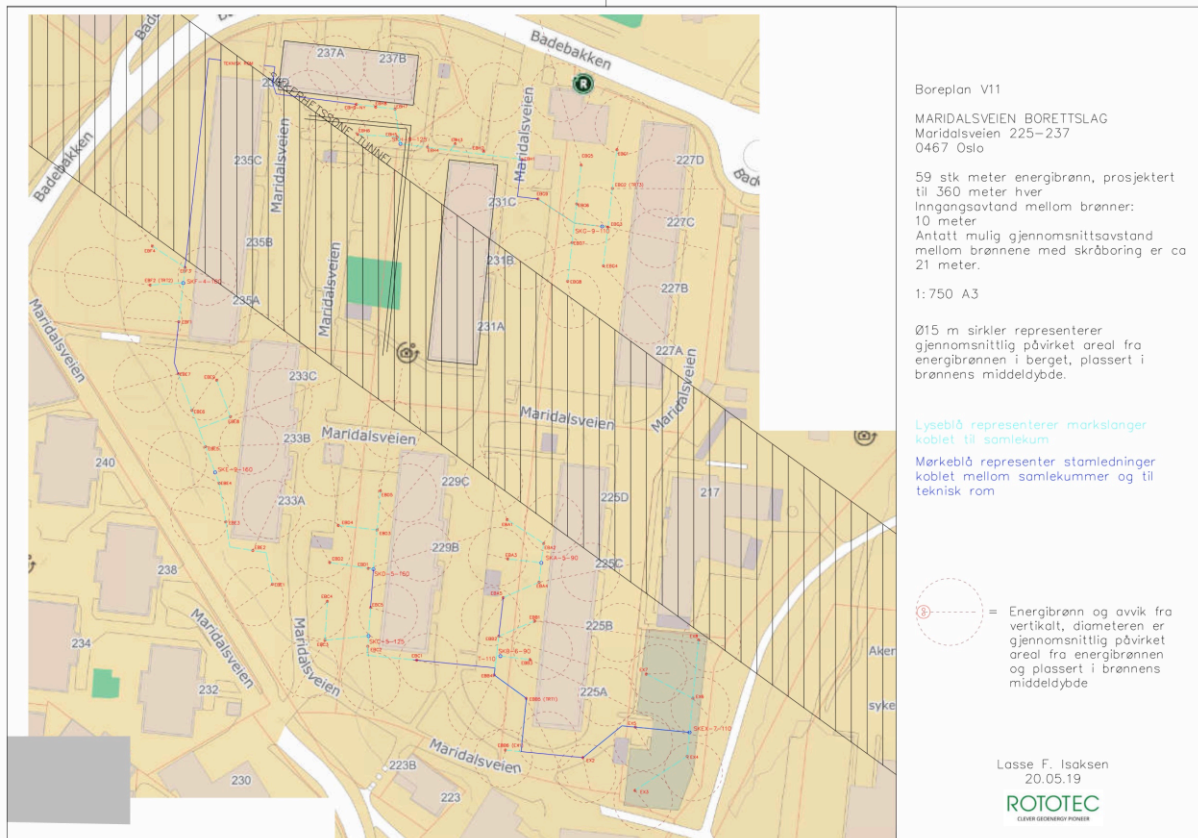
Selv om borettslagets nye bergvarmeanlegg ble etablert i tett samarbeide med Statnett med henblikk på å etablere energibrønner som ikke skulle komme i konflikt med den planlagt tunnel, har Statnett høsten 2021 helt uventet varslet at de ønsker å midlertidig stenge 7 av borettslagets 58 energibrønner.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

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

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

Risiko for ødelagte energibrønner - risiko for et mindre effektivt bergvarmeanlegg

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



A.6 OMBYGGING AV LEILIGHETER MED FLYTTING AV KJØKKEN

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 igjennom 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 måte 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: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17>
- Byggebransjens våtroms norm: <https://www.byggforsk.no/vaatromsnormen>

Søknadsprosessen

Borettslaget praktiserer en totrinns prosess;

- I. Det søkes om igangsettingstillatelse fra styret (s. 76)
- II. Det søkes om godkjenning på ferdig ombygget leilighet fra styret (s. 77)

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 varsle 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 rørleggere arbeider. Dvs. kopi av faktura, samsvarserklæring, egenerklæring og sluttkontroll.

Det er utarbeidet søknadsskjemaer (trinn I og II) som ligger bak i heftet (s. 75-78). Dessuten tegninger som viser forslag til løsninger i leiligheter der det er mer krevende å finne gode løsninger.



Maridalsveien 233, 237, 232 og 229 – 8. mai 2022

A.7 STYREMØTER OG ANNEN STYREAKTIVITET

Det har i den siste styreperioden vært styremøter hver 4. uke. Regelmessige møter har vært lagt til tirsdager, mens øvrige møter har funnet sted fortløpende ved behov.

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 svært 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 (vakttelefon) som fungerer som «nødtelefoner» for andelseierne.



Maridalsveien 235, 237 og 233 – 8. mai 2022

A.8 PÅGÅENDE ELLER AVSLUTTEDE PROSJEKTER

Gjestehybel

Det ble gitt ferdigattest fra Plan og bygningsetaten på gjestehybelen i Maridalsveien 233 B, og på grunn av svært stor etterspørsel, arbeides med å utvide tilbudet med enda en gjestehybel i Maridalsveien 231C. Søknad og igangsetning ble sendt april 2022 (sak 202206170).



3D tegning og plantegning av planlagt ny gjestehybel i kjelleren i Maridalsveien 231C

Nytt bookingsystem for leie av velferdslokale og gjestehybel

Styret inngikk kontrakt med firmaet Gibbs AS i 2021 etter anbudsrunde for å få på plass ny selvbetjent booking-løsning til disse lokalene. Forutsetningen for dette var at

vi allerede hadde en ny nettside (maridalsveien.no) på plass som kunne betjene dette, samt digital betalingsløsning.

Dette sparer vår vaktmester for arbeid som egentlig ikke hører inn under hans område. Det gir også styret et godt redskap for å følge med på bruken.

Den selvbetjente løsningen betyr at beboerne nå selv kan sjekke ledige datoer, betale digitalt og til slutt få kode på mobil til nøkkelboksen. Det arbeides med å få lås som passer i dørene. Foreløpig har vi nøkkelbokser som åpnes med koden.

Fliselegging av oppganger i Maridalsveien 225, 227 og 237

Styret inngikk kontrakt med mur- og entreprenørfirmaet Murmester Knut Guttorm AS for å gjennomføre et nødvendig oppussings/reparasjonsarbeid i form av flislegging i oppgangen 233A i 2020. Det ble gjennomført en anbudsrunde der pris, kvalitet og gjennomføringsevne ble vektlagt. De to resterende oppganger i 233 ble så flislagt av samme firma. Styret så behovet for å gjøre oppgangene der enhetlige.

Styret syntes arbeid og kvalitet ble bra, og ba ekstraordinær generalforsamling i 2021 ta stilling til om vi skulle utvide prosjektet til hele borettslaget. Kostnadene skulle tas av oppsparte midler. Av den grunn ble prosjektet delt i to faser, slik at kostnadene fordeles over to regnskapsår; 10 oppganger våren 2022 og 10 oppganger sent 2022 og noe tidlig i 2023.

Vi tror dette vil løfte inntrykket av inngangspartiet ved at flisene går ned til kjeller og opp til repos mellom første og andre etasje. Slitasjen har vært størst her og vi tror at dette vil redusere behovet for stadige oppussinger.

Vår vaktmester driver med pågående utbedring av trappeoppganger der det er størst behov ettersom kapasiteten tillater det.

Sikring mot fugler på tak

De siste årene har det vært en stadig voksende koloni av måker som har hatt borettslaget som base. Dette har medført mye støy og skrik fra tidlig morgen til sent på kveld i sommerhalvåret. Måkene er også aggressive når de har hekket, og det blir mye fugleskitt på bilene som står parkert her.

I samarbeid med Rentokil er det nå satt opp fuglesikring på takene, som gjør at måkene ikke lenger kan sitte på pipene eller bruke takene som hekkeplass. Så langt ser det ut som at dette har fungert etter planen.

Økt ladekapasitet på el-ladeplassene – bedre ladestyring

Styret har arbeidet med å se på om det er mulig å øke effektiviteten på våre eksisterende 6 ladeplasser mellom Maridalsveien 229 og 231. Selv om det ofte er ledige plasser og sjeldent er fullt, er det ønskelig at flest mulig kan få gleder av disse ladepunkter – og som et tiltak til fremtidig behov for at flere nye brukere kan lade bilen i borettslaget. Våren 2022 ble ladekapasiteten derfor doblet ved at ladeanlegget ble utbygget fra et 14 kWh anlegg til 28 kWh. Det ble også montert ny elektronikk som overvåker anlegget med bedre AI lastdeling som tar hensyn hvor mye strøm det er på bilene når koples på anlegget, slik at bilen som er nesten helt tomme for strøm

tildeles mer strøm i starten av ladesyklusen enn biler som er neste fulladet. For å driftssikkerheten, er det nå fast tilkopledd internett og ikke trådløst.



Maridalsveien 237 – 8. mai 2022

A.9 EIENDOMSSKATT – INNKREVING VIA OBOS 4 GANGER I ÅRET

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 innkrevingsentral.

Inntil 2019 var det ingen andelseiere som skulle betale eiendomsskatt, men med stadig økt boligverdi, vil dette raskt endre seg de nærmeste årene. I 2022 er det flere andelseiere i Maridalsveien borettslag som har fått eiendomsskatt fra Oslo kommune.

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.



Maridalsveien 233, 235 og 237 – 8. mai 2022

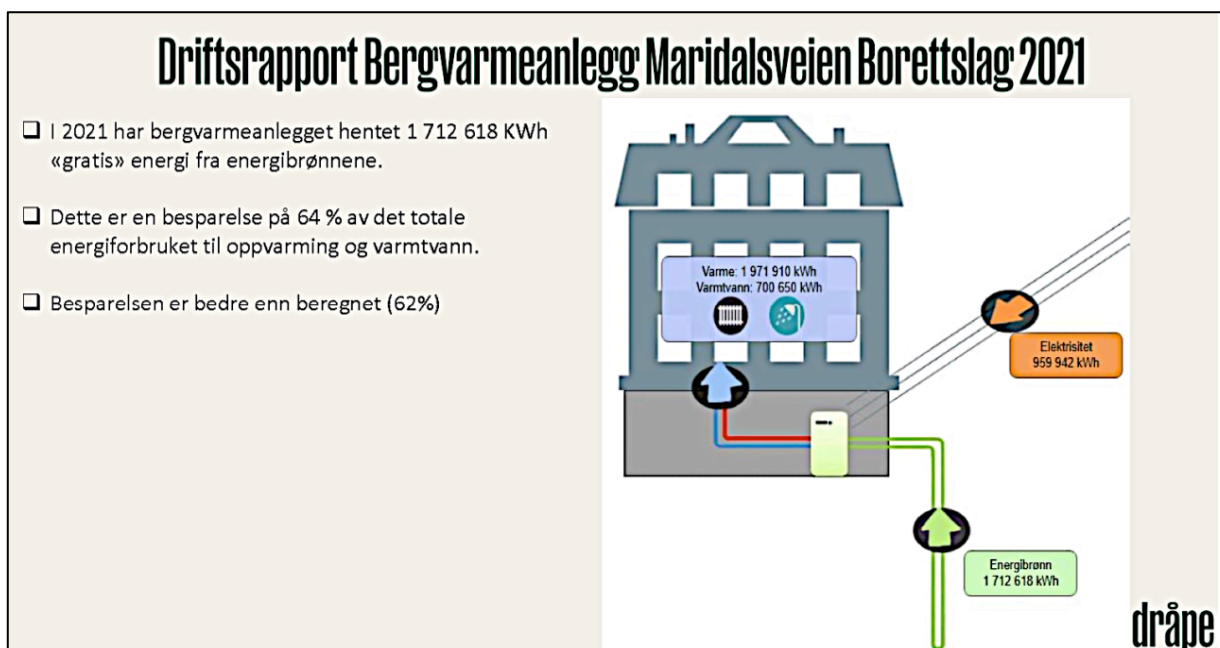
A.10 DRIFTSRAPPORT FOR BERGVARMEANLEGGET 2021 (kr 2 2258 445)

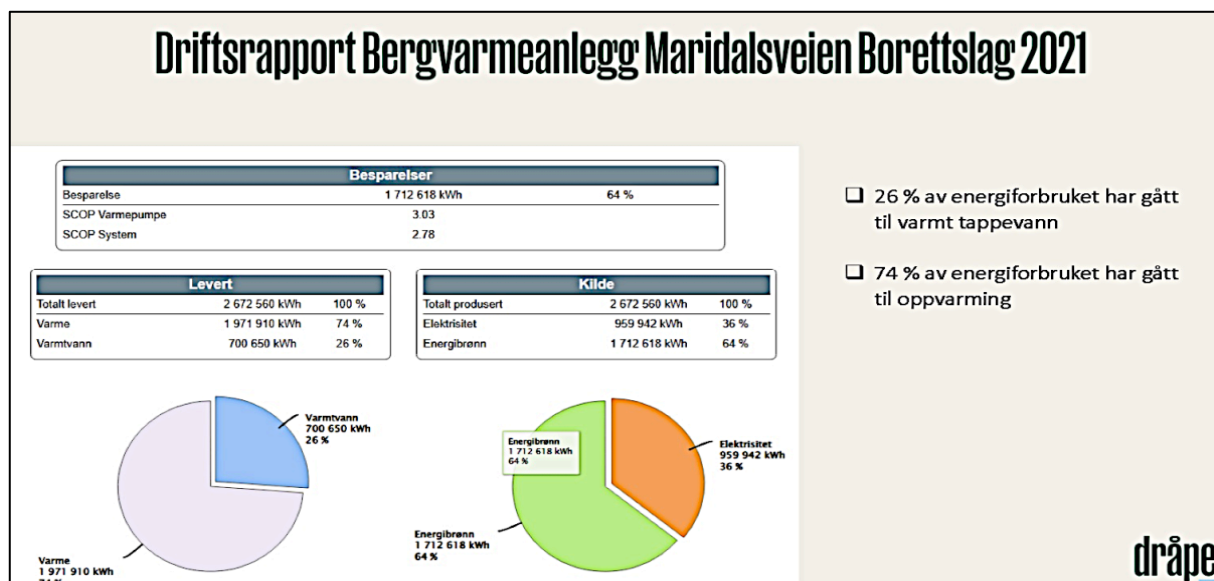
Energiforbruk

I 2021 har bergvarmeanlegget hentet 1 712 618 kWh «gratis» energi fra energibrønnene. Dette er en besparelse på **64 %** av det totale energiforbruket til oppvarming og varmt tappevann.

26 % av energien går til varmt tappevann og 74 % til oppvarming. Energiforbruket i borettslaget er stabilt og varierer lite fra år til år når det tas høyde for temperaturvariasjonene (gradtalljustert).

(Se illustrert driftsrapporter fra Dråpe Entreprenør AS under)





Kostnader

Regnskapet for 2021 viser at energikostnadene var kr. 1 929 626 mot kr. 691 863 i 2020. Kostnadene var dessuten 429 626 høyere enn budsjettet på kr. 1 500 000. I disse tall er det tatt høyde for strøm-tilskudd fra staten som startet desember 2021.

Merkostnadene skyldes en ekstrem prisøkning på strøm fom. våren 2021 – og økningen ble mye større enn forventet slik det kommer frem av budsjettet.

HVILKE BESPARELSER GIR BERGVARMEANLEGGET?		
Energikostnader med bergvarmeanlegg	1 929 626 kr	1
Energikostnader uten bergvarmeanlegg	4 188 071 kr	2
Besparelse i 2021	2 258 445 kr	

1: Regnskap 2021
2: Beregnet etter stømprisene som fremgår av fakturert strøm i 2021

36% av energien kommer fra strøm, og uten bergvarmeanlegget vil kostnadene ha vært kr. 4 188 071. Bergvarmeanlegget har dermed gitt en besparelse på **kr. 2 258 445** – svarer til **kr. 529** per leilighet per måned i gjennomsnitt.

Bemerk at regnskapsførte energikostnadene også gjelder strøm til belysning, fellesvaskerier og el-ladeplasser, men disse kostnadene er det tatt høyde for i beregnede besparelser. Dvs. oppstillingen viser faktisk besparelse som ble oppnådd med bergvarmeanlegget.

Dessverre ser det ut til at prisene blir like høye i 2022, og staten har derfor varslet at det vil bli gitt strømtilskudd ut 2022.



Maridalsveien 233 – 8. mai 2022

A.11 ÅRLIG SYKKELRYDDING

Dessverre er det trangt i mange av våre sykkelrom, og en del sykler fremstår som forlatte eller ødelagte sykler. Det er sikkert mange grunner til det, men det kan se ut til at mange sykler ikke følger eier når leiligheter selges – eller at gammel sykkel ikke kastes når ny kjøpes. Noen sykler ser også til å være «dele sykkel».

Det blir derfor årlige gjennomført en opprydding hvor styret med oppslag i oppgangene ber andelseierne markerer at sykkel er i bruk eller ønskes beholdes, ved at en plaststrips styret fester på styret, fjernes av andelseier innen en gitt dato. Sykler med strips etter denne dato, blir fjernet og oppbevart i 3 måneder.

De som eventuelt har glemt å sjekke egen sykkel, kan hente den ved å kontakte vaktmester. Uavhentede sykler blir gitt til ikke-kommersielle interessegrupper som gjenbraker syklene.

A.12 INFORMASJON OM EVENTUELLE RETTSAKER ELLER TVISTER

Utover saken nevnt under punkt A.5 (Statnett saken, side 30-32), har ikke vært noen rettsaker eller tvister i den siste styreperiode.

A.13 BORETTSLAGET I MEDIENE



Heidi Røneid
Frlansjournalist
OBOS

NABO

→
– Vi har mange små ettroms og toromsleiligheter, og bygger nå en gjestehybel til, sier nestleder Hans Arentz, her sammen med forretningsutvikler Abdi Yusuf og daglig leder Kamil Gryga i Gibbs AS.



Foto: Anne Valeur

Hjelp til selvhjelp

→ Maridalsveien borettslag har både gjestehybel og festlokale, med selvbetjent booking.

Hvis du bor i en liten leilighet kjenner du til utfordringene som oppstår når du skal ha besøk. Maridalsveien borettslag på Bjølsen i Oslo har én, snart to, gjestehybler, som kan leies rimelig av beboere som vil unngå gjester på sofaen.

– Vaktmesteren har organisert utleie og tatt imot betaling, men det har tatt mye tid og er egentlig ikke hans jobb. Vi ville digitalisere hele prosessen, sier Hans Arentz, nestleder i styret i borettslaget.

Styret engasjerte Gibbs, et selskap med unge

entreprenører som utvikler digitale løsninger. De laget en selvbetjent løsning hvor beboerne kan logge inn, sjekke når lokalet er ledig og booke og betale på nett. Dagen lokalet skal leies får beboeren tilsendt en kode på SMS, som brukes til å åpne en boks med nøkkelen.

– Vi er veldig fornøyde med løsningen! Den er enkel å bruke, og fungerer på alle plattformer. I tillegg har styret fått et verktøy hvor vi har full oversikt over utleieomfanget, sier nestleder Arentz.

Sosiale naboer

- Maridalsveien borettslag stod ferdig for cirka 80 år siden og består av 357 leiligheter fordelt på sju blokker.
- Mange av de gamle vaskekjellerne er ikke lenger i bruk og har blitt til gjestehybel og sykkelboder.
- Beboerne kan leie gjestehybel og velferdslokale av borettslaget.

VEDLEGG B PRAKTISK INFORMASJON OM BORETTSLAGET



Maridalsveien 231 og 227 – 8. mai 2022

B.1 HUSLEIE

Husleiregulering – årlige justeringer

Det er ikke planlagt noen justering av husleien i 2022, men husleien vil fremover reguleres årlig, og første gang med virkning fom. 01.01.2023 i samsvar med prisstigning – eventuelt litt over prisstigen dersom renten stiger mer enn forventet. Sammenliknet med 2021 har renten økt fra 1,55 % til 2,05 % (per 27.04.2022), og ytterligere økninger er varslet. Dersom økningen blir stor, *kan* det komme en husleieøkning før årsskiftet.

Husleieposter gjeldende for 2022

Felleskostnadene inkluderer kable-TV, internett, varmt vann, oppvarming, driftstjenester, trappevask, kommunale avgifter, renovasjon mm. På husleiegiroen fra OBOS vil de ulike postene spesifiseres med egne linjer slik:

FASTE HUSLEIEPOSTER (alle andelseiere)	
1	ORDINÆR HUSLEIE (inkl. varmt vann/oppvarming, driftstjenester, trappevask m.m.)
2	KABEL-TV kr. 259,- per mnd. per leilighet (inkl. dekoder) (Sammenslåtte leil. betaler kun for en dekoder og ett Internettpunkt)
3	INTERNETT kr. 100,- per mnd. per leilighet (inkl. WiFi ruter)
4	BALKONGTILLEGG kr. 700,- pr. mnd. per balkong (8 leil. har ikke balkong og 3 sammenslåtte leil. har 2 balkonger)
VARIABLE INDIVIDUELLE HUSLEIEPOSTER (valgfritt)	
5	OPPSTILLINGSPLASS FOR BIL (for tiden kr. 500,- per mnd.)
6	OPPSTILLINGSPLASS FOR MC (for tiden kr. 100,- per mnd.)

B.2 LADESTASJONER FOR EL-BILER

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

Bruk

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

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

Bemerk

Forutsetningen for å kunne bruke ladestasjonene, er at man selv eier en EL-bil. Vognkort må derfor fremvises når det inngås en brukeravtale.

Ladestasjonene er et begrenset gode, og er derfor forbeholdt borettslagets egne andelseiere. For å sikre tilgang til ladestasjonene vil det ikke være tillat for gjester å stå på disse plasser. Ellers vises det til brukeravtalen som fås hos vaktmester.

Betaling

Det betales for bruk og med satser som tilsvarer gjeldende strømpriser inklusiv nett-leie og drift. Betalingen skjer ved å sende SMS med «MARIDALX» til 594 40 063. (X = plass nummer). For eksempel sender du SMS «MARIDAL6» hvis du står på plass nr. 6. Betalingen formidles av Lade i Norge, og krever at du registrerer deg som bruker. Det kan du gjøre her: <https://LadeiNorge.no>

Om det er spørsmål knyttet til bruk av ladestasjonene kan dere henvende dere til parkering@maridalsveien.no eller til vaktmester (vaktmester@maridalsveien.no).

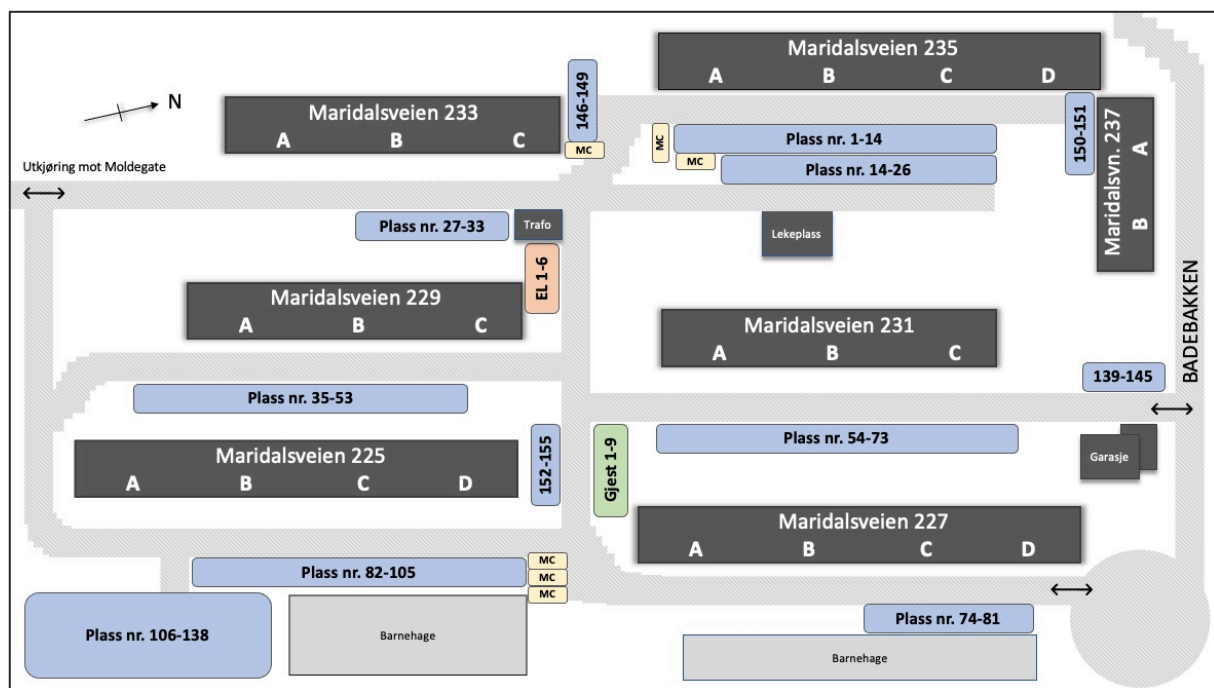
B.3 PARKERING

Borettslaget har 154 P-plasser og 6 MC-plasser som kan leies. Dessuten 9 gjesteplasser og 6 EL-ladestasjoner (kun for lading). Plasseringen fremgår av illustrasjonen på neste side.

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

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

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



Tildeling

Tildeling og tilsyn med parkeringsplasser håndteres av styret. For å effektivisere parkeringsordningen, har styret en fast kontaktperson. Henvendelser skal skje via parkering@maridalsveien.no eller via brev merket "Parkering" som leveres på vaktmesterkontoret i 237. Søknadskjema finner du bak i heftet.

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 sakshistorikk.

Tildeling av parkeringsplass forutsetter at juridisk andelseier / samboer er registrert 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.

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.

Oppsigelse

Inntil parkeringsplassen sies opp, hefter leietaker for parkeringsleien. Parkeringsplass kan sies opp med 1 måneds varsel fra og med den første i hver måned.

Oppsigelse sendes til parkering@maridalsveien.no.

Midlertidig 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 (Utdrag fra husordensreglenes § 9, vedlegg D side 89)

«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.

Eventuelle spørsmål kan rettes til parkering@maridalsveien.no.

B.4 TILSKUDSORDNING FOR REHABILITERING AV BAD

I styreperioden 2021-2022 ble det gitt støtte til 3 leiligheter. Per 8. mai 2022 er det registret 294 av 356 leiligheter med ferdigattester hos Plan- og bygningsetaten, og 62 uten ferdigattest. Se egen grafisk oversikt på side 49.

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 badereomsrehabilitering med i alt kr. 30 000,-. (NB OBOS fakturerer et *administrasjonsgebyr* for utbetaling av støtte.)

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 lenger 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.

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 forsikringselskapene 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 renoveret.

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 lenger kreves søknad om igangsettings-tillatelse 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 15 cm tykke etasjeskillet og ned til naboileiligheten under. Formelt sett medfører slukbytte derfor et brudd på en «brann celle». 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 gulv-membran er lagt med klemring til sluk og det er støpt nytt gulv, kan det søkes om ferdigattest.


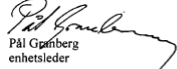


Grunnen til at borettslaget ikke gir støtte når det ikke først er søkt om igangsettings-tillatelse, er at det i praksis er umulig å sjekke om branntetting er utført korrekt fordi etasjeskille og sluk ikke kan inspiseres ovenfra.

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 lurert 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: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>. For de fleste leiligheter foreligger det en stor felles byggesak (PBE SAK 200100020), men etter 2009, er det hovedsakelig mindre byggesaker – oftest en byggesak for hver enkelt leilighet.

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

 Oslo kommune Plan- og bygningsetaten		Vedr. Byggesak nr 200100020 i MARIDALSVEIEN BORETTSLAG (Liste pr 19.03.2009) Side 1		
Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal Mogens Thorsens gate 4 A 0264 OSLO arkitekten@combitel.no		Oversikt over leilighetsnr hvor det søkes om ferdigattest vedr. utskifting av baderomssluk:		
Deres ref:	Vår ref (saknr): 200100020-24 Oppgitt alltid ved beovendelse	Saksbeh: John Philip Santillan	Date: 12 APR 2009 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	
Tiltaksstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/rep. av bygningstekniske inst.- Skifte av sluk, ifm rehab. av våtrom	
FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 225-237				
<i>Jfr. plan- og bygningsloven § 99</i>				
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 tilfredsstillende 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 opplytt. 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 klagegang.				
PLAN- OG BYGNINGSETATEN Teknisk fagavdeling Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon				
 Pål Gjønsberg 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			
 Plan- og bygningsetaten Boks 364 Sentrum 0102 Oslo		Besøksadresse: Vablo gate 1, 0187 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no	Sentralbord: 02 180 Kundesenter: 23 49 10 00 Telefaks: 22 66 24 54 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no	Bankgiro: 6003.05.58920 Org.nr.: 971 640 823 MVA

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.

OVERSIKT OVER BAD SOM HAR FÅTT STØTTE

Illustrasjonen under viser en skematisk 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. Det gjelder 62 leiligheter. Fire leiligheter har i siste styreperiode 2020-2021 fått støtte fra borettslaget på kr. 30 000.

Dersom du planlegger å søke om igangsettingstillatelse er det viktig at det i søknaden oppgis H-nummer, leilighets- og for å få støtte, er det et krav at det av 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 huseleiegiro eller kjøpskontrakt. Hvis du er i tvil om hvilket leilighetsnummer din leilighet har, ta kontakt med OBOS.

Maridalsvn 237

B			A		
523	524	525	526	527	528
423	424	425	426	427	428
323	324	325	326	327	328
123	224	225	226	227	228
123	124	125	126	127	128

Her kan du sjekke om din leilighet har fått ferdigattest fra Plan og bygningsetaten i Oslo på badet (62 mangler ferdigattest)

MERKNADER

- Leiligheter er markert med leilighetsnummer (ikke andels- eller H-nummer)
- Leiligheter med ferdigattest fra Plan og bygningsetaten i Oslo (PBE) er uten farge
- Dersom det skal søkes om igangsetningstillatelse og ferdigattest fra PBE, **MÅ** det anføres leilighetsnummer. Det gis **ikke** tilskudd fra borettslaget hvis det ikke på ferdigattesten fra PBE tydelig fremgår hvilken leilighet ferdigattesten gjelder. Husk å oppgi leilighetsnummer til PBE!

Maridalsveien 225

A	B		C		D	
549	550	551	552	553	554	555
449	450	451	452	453	454	455
349	350 + 351	342	343	354	355	356
249	250	251	242	243	244	255
149	150	151	142	443	144	155

Maridalsveien 229

A	B			C		
529	530	531	532	533	534	535
429	430	431	432	433	434	435
329	330	331	332	333	334	335
229	230	231	232	233	234	235
129	130	131	132	133	134	135

Maridalsveien 227

A	B		C		D	
561	562	563	564	565	566	567
461	462	463	464	465	466	467
361	362	363	364	365	366	367
261	262	263	264	265	266	267
161	162	163	164	165	166	167

Maridalsveien 231

A	B			C		
539	540	541	542 + 543	544	545	546
439	440	441	442	443	444	445
339	340	341	342	343	344	345
239	240	241	242	243	244	245
139	140	141	142	143	144	145

Maridalsveien 235

A	B		C		D	
511	512	513	514	515	516	517
411	412	413	414	415	416	417
311	312	313	314	315	316	317
211	212	213	214	215	216	217
111	112	113	114	115	116	117

Maridalsveien 233

A	B			C		
501	502	503	504	505	506	507
401	402	403	404	405	406	407
301	302	303	304	305	306	307
201	202	203	204	205	206	207
101	102	103	104	105	106	107

B.5 DYREHOLD

Dyrehold reguleres av husordensreglenes § 11. Søknad om dyrehold er på side 81.

Husordensreglene § 11 Dyrehold

Det må søkes styret ved ønske om anskaffelse av dyr eller ved ønske om å ta med allerede anskaffet dyr ved innflytning.

Dokumentert allergi eller angst for dyret det søkes om blant én eller flere beboere i oppgangen, er normalt grunn til avslag. Dersom søknaden innvilges, opprettes en kontrakt mellom dyreeier og borettslaget. Dyreeier er forpliktet til å påse at dyret ikke er til sjenanse for naboene.

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 avveining 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 for å hindre ulemper (allergi med mer)

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

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

Katte- eller hundedør

Det er ikke tillatt å montere katte- eller hundedør i balkongdøren – heller ikke om det er gitt tillatelse til «utekatt».

SENESTE ÅRS DEBATT OM FORBUDET MOT DYREHOLD – OPPDATERTE HUSORDENSREGLER 2017

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 opprettholde 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 [Borettslagslova § 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.

På generalforsamlingen 2017 ble det vedtatt nye oppdaterte husordensregler for dyrehold.

Nye husordensregler medførte at det ble gitt en *partspresumpsjon* til fordel for berørte naboer som hevder de enten har angst for dyrehold eller allergi – men forutsetter at slike ulemper kan dokumenteres.

Basert på kravet om dokumentasjon medfører at styret fortsatt gjør en helhetsvurdering hvor fordeler veies opp mot ulemper slik at praktiseringen av forbudet er i tråd med lovverket og rettspraksis.

Hva sier lovverket og rettspraksis?

Det følger av Borettslagslova § 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 inne katt ([Rt. 1993-1260 \(466-93\)](#)).



Maridalsveien 235, 237 og 231 – 8. mai 2022

B.6 PRAKTISK INFORMASJON

[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 7 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 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 koster fra kr. 400,-. Betaling skjer kontant til vaktmester mot kvittering.

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 anden ikke standardisert skilt på ringeklokken eller postkassen. Slike lapper tas fortløpende ned, samtidig med at det legges et bestillingsskjema i postkassen.

Parkeringsplass

Se eget avsnitt B.3 på side 43-45.7

Dersom du ønsker plass, legg brev i postkassen på vaktmesterkontoret merket "Parkeringsplass" eller send e-post til parkering@maridalsveien.no.

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 det hvis det mangler kan du få det gratis fra Oslo kommune: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/bolignummer/#toc-1>.

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.

Oppussing

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

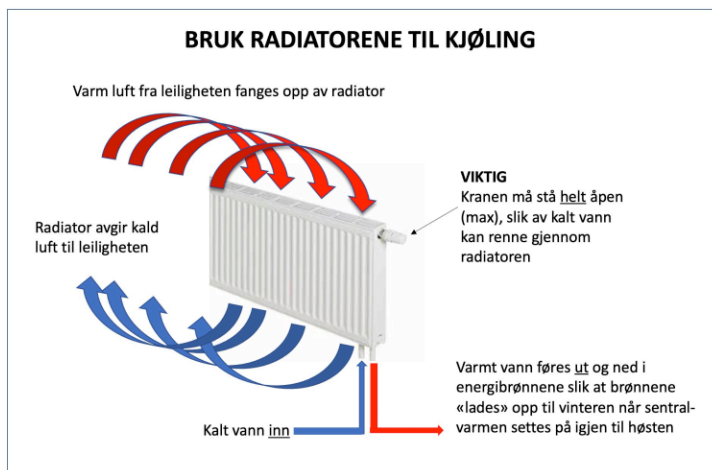
Rengjør trappeoppgangen daglig for skitt og tilgrising som kommer fra oppussingsarbeidene.

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

Kjøling på radiator – sommerdrift på energibrønn anlegget

På sommeren settes driften av energibrønn anlegget 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 riktig nok 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 «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 – OPPFORDRING

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 forsikringssselskap eller av borettslaget.

Balkonger – markiser

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



Maridalsveien 227 – 8. mai 2022

B.7 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 vurderer å selge din leilighet. Vi har forsøkt å samle en del av disse punktene under, og viser til hvordan di kan fremskaffe den informasjon som 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 Anne Marte Roer (e-post: anne.marte.roer@obos.no).

Energimerking

Ved salg er du pliktig til å opplyse energimerking på din bolig. Du kan selv gratis få utstedt en slik rapport hos NVE (www.energimerking.no).

Dokumentasjon som må overleveres til ny eier

Ny eier skal ha all dokumentasjon på renovert baderom og alle el-arbeider som er utført i leiligheten. 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).



Maridalsveien 233 og 231 – 8. mai 2022

B.8 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 i forbindelse med salg

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 lim rester 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 fra eiendomsmeglere

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. 9-17). 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 233, 235 og 231 – 8. mai 2022

B.9 INFORMASJON OM FREMLEIE

Det er mulig å leie ut egen leilighet i inntil tre år – men det forutsetter at det søkes om godkjenning 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 godkjenning på en navngitt person – også hvis det kommer nye leietaker innenfor en tidligere godkjent utleieperiode. Det er også mulig med korttidsframleie. Du kan lese mer om de ulike måtene å fremleie din leilighet på, og hvordan dette gjøres lovlig under:

Privat fremleie

Dersom du vurderer å fremleie 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 fremleies til egen familie (rett opp/ned; barn, foreldre) et det dog ingen tidsgrense. Tillatelsen forutsetter at styret får kopi av fremleieavtalen, og at det tydelig fremgår hvem som er fremleietaker. 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 framleie sendes via OBOS til styret. OBOS har egne skjemaer som brukes til å søke om framleie. NB. OBOS opplyser at de krever et administrasjonsgebyr som for tiden er på kr. 1 529.

Korttidsfremleie

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 94):

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 husleieordensreglene og brudd fører til frafall av muligheten for korttidsfremleie.

Fremleie gjennom utleiemeglere

Styret ser at det i markedet er ulike firmaer som tilbyr hjelp med fremleie. Dersom du benytter et slikt firma, må styret alltid godkjenne de personene som firmaet fremleier din leilighet til. I hvert tilfelle må styret ha en kopi av fremleieavtalen, 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 framleietaker uhindret. Framleie er regulert av borettslagets vedtekter, av borettslagsloven og av skattemyndighetene. Skattemyndighetene pålegger for eksempel OBOS å innrapportere framleie. Dessverre ser styret at det nå er en del ulovlig framleie i borettslaget. Styret kontakter eierne av disse leilighetene fortløpende og melder fra om forholdet til OBOS.

Av den grunn innskjerpes husordensreglene om at alle andelseiere må ha postkasseskilt og ringeklokkeskilt som er bestilt fra vaktmesterkontoret – eller som er laget i standard utforming. Alle løse papirlapper og lignende provisoriske navnelapper tas forløpende ned og registreres for kontroll mot andelseierlisten og framleielisten hos OBOS – samt parkeringslisten.

Bemerk

Når en leilighet blir fremleid (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 fremleie, kan det medføre at borettslaget i en tidsbegrenset periode (ett år) ikke godkjenner fremleie, også selv om det i etterkant søkes om tillatelse. Det samme gjelder om fremleie har vært til vesentlig ulempe for berørte naboer.

Borettslaget / OBOS er pliktig å melde ulovlig framleie til skatteetaten.

Postkasse- og ringeklokkeskilt med ikke-registrerte eller ukjente navn, eierlister, mobilnummer, naboklager, utleieannonser på for eksempel [Finn.no](https://www.finn.no) eller bekymringsmelding fra naboer er ofte årsak til at det avdekkes ulovlig fremleie.



Maridalsveien 225 – 8. mai 2022

B.10 BORETTSLAGETS FELLES FASILITETER

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

TV & Internett

Borettslaget har en kollektiv avtale (gjelder frem til 31.12.2025) med Telia om leveranse av Kabel-TV og Internett. Internett-hastigheten er 100/100 Mbps. Prisen er kr. 359,-* 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 www.telia.no/login/ for å velge kanaler på «Min side».

På «Min side» kan du også gjøre større endringer 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)

Ønsker du å beholde TV, men ønsker høyere Internett hastighet kan du kjøpe individuelle oppgraderinger direkte hos Telia via «Min side». Det er fremforhandlet fire ulike alternative oppgraderinger som p.t. ser slik ut*:

250/250 Mbps	kr. 299,-
500/300 Mbps	kr. 369,-
750/350 Mbps	kr. 429,-
1250/500Mbps	kr. 499,-

*Prisen indeksreguleres hvert år.

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

Ved fraflytting skal du også ta kontakt med kundeservice

Sykelboder

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

Over tid har borettslaget registret at mange sykkel 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 på passelig med å kaste eller fjerne ubrukte / ødelagte sykler.

Årlig opprydding av sykler

Hver høst gjennomføres det en opprydding av sykler. Da henges det opp et oppslag på oppslagstavlen, hvor det gis en frist til 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.

Gjestehybel

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 være tale om foreldre eller tilreisende venner. Gjestehybelens plassering er markert med et grønt skilt ved inngangsdøren til Maridalsveien 233 B.

Prisen er kr. 250 per natt. Hybelen kan leies i inntil 2 sammenhengende dager. En dag leie regnes fra kl. 12 til kl. 12 neste dag. Betaling og booking av gjestehybelen skjer via borettslagets hjemmeside: www.maridalsveien.no

Gjestehybelen har dobbeltseng, (to senger satt sammen), bad/toalett, TV, Internett 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 kokepladetopp og vannkoker. Det er ikke sengetøy, dyner, puter eller håndklær – dette må man selv medbringe.

Det rengjøringsutstyr og rengjøringsåpe i hybelen. Man må selv gjøre rent før tilbakelevering av nøkkel til vaktmester. Dersom det ikke er rengjort eller hvis noe går i stykker, mister man depositumet.

Skader som overstiger depositumsbeløpet vil faktureres leietaker (dvs. andelseier, ikke bruker).

Kontakt vaktmester på e-post: vaktmester@maridalsveien.no.



Velferdslokale

Borettslaget har et velferdslokale i 229 som kan leies ut til andelseierne. Velferdslokalets plassering er markert med et grønt skilt i døren på den nordvendte gavl av 229.

Tjenestene kjøpes til selvkost. Barneselskap før kl. 18:00 er gratis. Ellers koster det kr. 250,-.

Booking og betaling gjøres via borettslagets hjemmeside maridalsveien.no.

Nøkkel til velferdslokalet hentes i kodeboks i kjelleren* i Maridalsveien 233 B og engangskode† til boksen sendes med SMS 1 time før leieperioden begynner.

**(Andelseier må bruker egen inngangsnøkkel for å komme ned til kjelleren.)*

† (1 time etter end leieperiode, kan engangskoden ikke lenger brukes, så nøkkelen må legges tilbake for leieperiodens slutt.)

Skismørebod

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

De som ønsker å benytte seg av boden kan henvende seg til vår vaktmester for å få utlevert nøkkel og bruksavtale. Kontakt vaktmester på e-post:

vaktmester@maridalsveien.no.

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

Bruk forutsetter at boden holdes ryddig, og at feil og mangler umiddelbart meldes til vaktmester eller styret.

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

Dekkhotell

I 225 C 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.

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.

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.

Fellesvaskerier

Hver blokk har et fellesvaskeri med to vaskemaskiner, to tørketromler, ett tørkeskap varmerulle, et pakkebord og en varmerulle. Det kreves et Miele vaske-kort for å bruke maskinene. Dette fås hos vaktmester. Det kan reserveres vasketid på Internett. Tilsvarende fylles det på penger på vaske-kortet via Miele's Internett portal; <https://mielelogic.com>.

Prisen for en vask eller tørk er kr. 10.

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

Gjestetoaletter og gjestebad – et tilbud til deg som pusser opp

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.

vaktmester@maridalsveien.no

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 stil vaktmester, skal det fremvises kvittering for betaling av rengjøring.

Papp og søppelkontainer

Det er plassert en stor kontainer til papp ved vaktmestergarasjen. Denne kan alle benytte.

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

La være med å sette avfall på utsiden av kontaineren. Tilbudet er gratis.

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



Maridalsveien 231, 225 og 229 – 8. mai 2022

B.11 HMS

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 jobbe.

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.

B.12 BRANNSIKRING

I henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2 - 4 (se forskriften) skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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 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 brann-detektor/alarm.

Feil på brann-detektor/alarm må snarest meldes til vaktmester eller styret. Det gjennomføres årlig en kontroll med alle brann-detektorer, og feil blir rapportert til styret.

Eventuelle kostnader med å utbedre brann-detektor/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 brann-detektor/alarm tilhører borettslaget, og må IKKE beskadiges eller flyttes på av hensyn til sikkerheten til alle i blokken.



Maridalsveien 237 – 8. mai 2022

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 håndslukker.

Dette bør gjøres hvert kvartal, her er sjekklisen 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.

OBS

Dersom leiligheten leies ut, er det utleier (andelseier) som skal sikre at det foretas egenkontroll av slukkeutstyr.

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).

For å ivareta brannsikkerheten kastes hensatte ting uten varsel, og alle fellesarealer på loft og i kjeller ryddes hver vår.



Maridalsveien 235 – 8. mai 2022

B.13 FORSIKRING

Borettslaget forsikret i Protector Forsikring ASA med polise-nummer 1363664. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Avtalen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger 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 forsikrings saker 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. 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.

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 må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Maridalsveien 229 og 225 – 8. mai 2022

B.14 VEDLIKEHOLDSAVTALER – OG ANDRE AVTALER

Belysning og kloakk

Borettslaget har en vedlikeholdsavtale med Hafslund på gatebelysning og med Oslo kommune på vedlikehold av borettslagets utvendige kloakk- og vannledningsnett.

Bergvarmeanlegget

Det er inngått en «24 Pluss» drifts- og styringsavtale av vårt nye varmpumpeanlegg og varmesentral med Dråpe Entreprenør AS på kr. 62 125 (inkludert 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 om årlig kontroll av brannvarslings-systemene.



Lekeplassen bak 231 – 8. mai 2022

B.15 OBOS

Forvaltningskonsulent

Anne Marte Roer er borettslagets forvaltningskonsulent hos OBOS.

Styret er svært godt tilfreds med samarbeidet med Anne Marte Roer og med OBOS.

Tilsvarende er borettslaget også svært godt fornøyd det samarbeid vi har hatt med avdelingsdirektør Jonny Ademaj, som har vært veldig imøtekommende med å løse ulike forvaltningsmessige utfordringer.

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 www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Se også § 3 i vedtektene (vedlegg E side 92-93 i årsberetningen).

Garanti for betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Vibbo, en OBOS plattform som ikke dekker borettslagets behov

OBOS har utviklet en tjeneste kalt Vibbo (tidligere kalt «Her bor vi»). Vibbo er en flerefunksjonsportal, som er blitt gradvis bygget ut de senere årene slik at det blant annet tilbys e-post tjenester, informasjonstjenester om borettslag og sameier, websider med mer på en slik at disse fremstår som en integrert del av OBOS med uniform logo og formspråk. Vibbo konkurrerer imidlertid på mange måter med andre kommersielle produkter, og mange borettslag har utviklet egne websider og kommunikasjonskanaler for e-post og sosiale medier.

OBOS har gradvis introdusert Vibbo plattformen i ulike borettslag og sameier, og har også i det stille lansert plattformen hos oss. Det har dessverre medført en del uønsket utfordringer i formidlingen av informasjon og kommunikasjon mellom andelseiere og styret. utfordringen ligger primært i at OBOS har koplet en innloggingsportal til en ny «offisiell» hjemmeside for borettslaget med tilhørende OBOS e-post adresser til blant annet styret og vaktmester. Tanken er sikkert at all kommunikasjon mellom andelseier og styret skal skje gjennom OBOS. Det kan sikkert fungerer som et bra tilbud for mange borettslag og sameier – og er slik sett et bra produkt.

Maridalsveien borettslaget har imidlertid fra før en godt etablert hjemmeside og en rekke funksjonelle e-postadresser med det lett gjenkjennelig domene- /merkenavnet «Maridalsveien.no»:

<p>Maridalsveien.no styret@Maridalsveien.no dyrehold@Maridalsveien.no vaktmester@Maridalsveien.no</p>
--

Med en parallell plattform har Vibbo dermed skapt usikkerhet om hvilke plattform og kommunikasjonskanal som faktisk skal brukes. Mange e-poster har en periode blitt sendt via Vibbo uten at styret har mottatt dem. Tilsvarende har mange antatt at Vibbo er borettslagets offisielle webside. Dette har vært uheldig fordi den relativt enkelt utformet Vibbo hjemmesiden mangler viktig og nyttig informasjon som mange av våre andelseiere er helt avhengig av.

Borettslaget har derfor bedt OBOS om ikke å bruke en parallelle «konkurrerende» plattform. Vi har også bedt om at OBOS sin «hjemmeside» for borettslaget ikke skal være synlig og at OBOS egne e-post adresser til styret slettes.

Av personvernårsaker er det også uheldig at alle e-poster som sendes via Vibbo plattformen kan leses av OBOS som en ekstern tjenesteyter til borettslaget. Vi mottar ofte opplysninger fra både andelseiere og ansatte som inneholder opplysninger som kan ha sensitivt innhold, og som bør leses av færrest mulig.

B.16 KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET

Styreleder er tilgjengelig mandag til fredag mellom kl. 17-19. Telefon 909 92 999.

E-post: styret@maridalsveien.no. Unngå å ringe utenom telefontiden.



Vaktmestergarasjen og Maridalsveien – 8. mai 2022

B.17 KONTAKTINFORMASJON TIL VAKTMESTER

Vaktmester John Schmidt ivaretar den daglige driften og løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret ligger på baksiden av Maridalsveien 237 (trappenedgangen). Kontoret er betjent daglig mellom kl. 7:30 og kl. 8:30. Utover dette tidspunktet arbeider vaktmesteren andre steder i borettslaget. Vaktmesteren kan også kontaktes på telefon 913 50 294 eller e-post:

vaktmester@maridalsveien.no

B.18 INFORMASJONSTAVLE FOR BORETTSLAGET

Det er montert et informasjonsskilt med nyttige telefonnummer og websider tilhørende borettslaget på oppslagstavlene i alle oppganger.



Magnolia i blomst mellom Maridalsveien 233 og 229 – 8. mai 2022



Maridalsveien 227 – 8. mai 2022



Maridalsveien 235 – 8. mai 2022

B.19 SØKNADSSKJEMAER

Søknadskjemaene ligger også på borettslagets hjemmeside: maridalsveien.no

- Skjema for søknad om støtte til baderoms rehabilitering
- Skjema for søknad om å flytte kjøkken ut i stuen
- Skjema for søknad om parkeringsplass
- Skjema for søknad om dyrehold

**SKJEMA FOR STØTTE TIL BADEROMSREHABILITERING**

Dato: _____ Leilighets nr.: _____ Andels nr.: _____ (spør evt. OBOS)

Navn: _____

Adresse: Maridalsveien _____ Oppgang nr.: _____ H-nummer _____

KRITERIER OG KRAV TIL DOKUMENTASJON (Bruk 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 beskaftenhet med lik helhetlig 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/>
<https://www.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 egen kapittel 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 setter 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 avfallskontainere. 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? _____

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? _____

Vedlegg: Signaturer for mottatt varsling fra nabo over, under og til begge sider (fire signaturer)

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 tilkoples 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 måte 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 tilkople 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 ferdigstillesdato _____

Dato for nabovarsling _____ Har alle i oppgangen fått varsling? _____

Vedlegg: Signaturer for mottatt varsling fra nabo over, under og til begge sider (fire signaturer)

a) Innmeldt rørleggerfirma _____

Org.nr. _____ Har firmaet ansvarsrett fra PBE? _____

b) Innmeldt el-installatør _____

Org.nr. _____

c) Plantegning: Er det vedlagt plantegning (ikke skisse)? _____

Er det vegger som skal flyttes eller tas vekk må det fremgå tydelig av tegningen. (Se side 42 med forslag og ideer til ulike alternative løsninger)

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 avfallskontainere. 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? _____

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? _____

Som en del av søknaden skal du vedlegge:

- Dokumentasjon fra rørlegger (kvitteringer, faktura)
- Dokumentasjon fra el-installatør (egenerklæring, samsvarserklæring og sluttkontroll)
- 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 _____

Ansvar for utførte arbeider

Jeg påtar meg alt ansvar for at alle arbeider er blitt utført forskriftsmessig – herunder ansvar for eventuelle feil og mangler. Ansvaret gjelder også ansvar for utbedring av feil og mangler.

Dato _____

Signatur fra andelseier

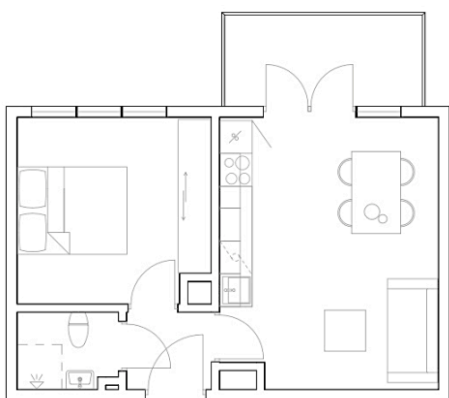


Forslag og ideer

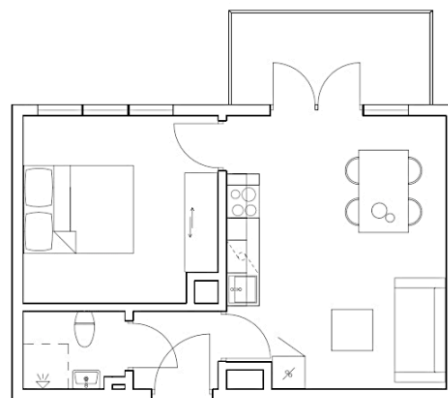
Det er relativt kurant å bygge om toroms leiligheter til treroms med kjøkken i stuen fordi rør kan føres rett inn til badet. Det samme gjelder ettroms med adresse i Maridalsveien 229 B; 231 B og 233 B fordi nytt kjøkken kan bygges mot veg til bad (østvendte leil.) eller opprinnelig kjøkken (vestvendte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

Det kan imidlertid være litt mer krevende å se tilsvarende alternativer for ombygging av de øvrige ettroms leiligheter. Det er også her vi ser de fleste feil blir gjort.

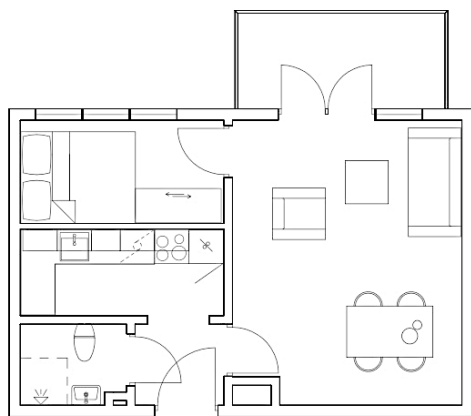
Under er det noen forslag og ideer:



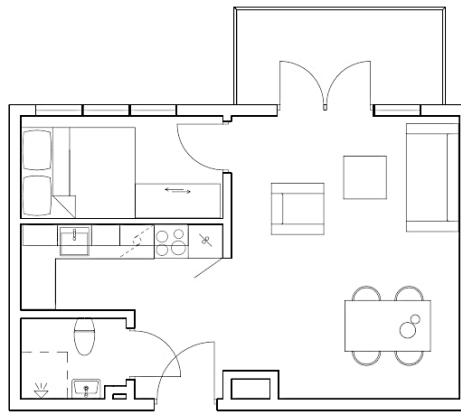
Alternativ 01



Alternativ 02



Alternativ 03A



Alternativ 03B

Alt. 01: Løsning med stort soverom om kjøkken i stuen. Avløps- og vannrør går langs ytterveggen på nytt soverom og en innervegg videre inn til badet. 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.

**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 _____ EL / Hybrid / Bensin / Diesel _____

- 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 andelseiere 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 kan leveres til vaktmester.)

Dato _____ Leilighets nr. _____ (se evt. på husleiegiroen) .

Andelseiers navn _____

Adresse _____ Når flyttet du/dere inn? _____

e-post _____ Mobil _____

Søknaden gjelder (hund/katt): _____ Rase/ farge: _____

Når er husdyret anskaffet? _____ Alder: _____

Er kjøpsdokumentasjon vedlagt (ja/nei)? _____

Er hunden ansvarsforsikret (ja/nei)? _____

Hvilke grunner har du for å søke (evt. dokumentasjon på behov kan vedlegges)?



VEDLEGG C; KRONOLOGISK OVERSIKT OVER STØRRE VEDLIKEHOLD, REHABILITERING OG UTVIKLINGSPROSJEKTER I PERIODEN 1974-2022

2022

Oppganger i 227, 225, 233 og 237 har fått nye fliser opptil 2. etasje. Anlegg for oppvarming av garasje. Etablering av ny gjestehybel 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 gjeste-hybel under etablering i 231C. Oppgradering av kabel-TV/Internett infrastruktur med nye kabler/switser 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 lekeapparater 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 gjestehybel i 233, nyoppusset inngangsparti i 233A med nye fliser. Nye informasjonsskilter til vaktmesterkontor, vaskerier, sykkelboder, dekkhotell, gjestehybel, skismørebod, velferdslokalet, oppslagstavler, parkeringsplasser, innfartsveier og gjesteparkering. Nye ståldører til sykkelboder og fellesvaskerier. Kontroll av branndetektorer/alarm i alle leiligheter – samt utbedring av mangler. Ferdigattester på balkonger i Maridalsveien 231, 233, 235 og 237. 4

nye ladeplasser for el-bil bak Maridalsveien 229. Ny flaggstang. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset for varmtvann til oppvarming, ny dykkvannspumper for å fjerne grunnvann, og ny el-tavle. 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 gjestehybel i 233. To trappeoppganger i 225 malt. Utbedret sykkelparkeringen foran Maridalsveien 231 C med omlegging av belegningsstein.

2018

Ny utvidet vaktmestergarasje ferdigstilt. Nytt smijernsgjerde 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 227 A. 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. Skismørebad er etablert og nye plantekasser er utplassert. Nye lamper er montert på alle terrasser. Oppfølging av reklamasjonssaker på balkonger.

2016

Ettårs kontroll av balkonger. Etablering av to elbil-oppladningsplasser 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. Trappeoppganger malt i 235.

2014

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

2013

Nye søppelhus 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 frostskaider.

2012

Nye søppelhus levert av Weland. Ny brannalarm i 235 er prosjektert. Nytt anlegg for forvarming av bio-olje i fyrhuset er montert. Balkongutbygging påbegynt våren 2012.

2011

Utarbeidelse av et forprosjekt for balkongutbygging. Slutført 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 gammelt oljefyr. (Borettslaget har i tillegg mulighet for å bruke elektrisk kraft.) Ny sirkulasjonspumpe montert i fyrhuset som back up til eksisterende frekvensstyret sirkulasjonspumpe. Rehabilitering av kjellerkorridorer i 227 og oppstart i 225. Ny Danfoss sirkulasjonspumpe (back up).

2010

Utarbeidet ENØK-rapport. Full fasaderehabilitering av blokk 237. Ferdigstillelse av syv nye sykkelrom (et i hver blokk) – samt rom for deponering av bildekk. Rehabilitering av trappeoppganger med påføring av ny gulvmaling og avretting av gulvene nederst i kjelleravsatsene igangsatt. Løpende rehabilitering av kjellerkorridorer med hvit maling på vegger og ny 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 CO₂-nøytral Biofyringsolje. Prosjektering av nye søppelhus tilrettelagt for kildesortering. Prosjekt for EI-tilsyn av leiligheter med nye elektriske anlegg pågår i samarbeide med Infratek EI-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. Nytt brannvarslingsanlegg i alle oppganger og i kjeller og loftsområder (Cowens Engros AS). Nye brannslukningsapparater (Noha AS) og batterier til brannvarslere ble delt ut til

alle andelseiere. EndReduce-systemet fra 2002 utbygget med ytterligere 4 nye referanseleiligheter, slik at det nå er i alt 12.

2005

Nytt velferdslokale etablert i 227C, 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 kredittbetalings-system. Gårdsplassen rundt traktorgarasjen rehabilitert med ny asfalt.

2004

Rehabilitering av drensør, 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 drensør rundt fyrhus. Kjellervinduer malt.

2002

Byttet 50 000 liters oljetank, bygd 4 uteterrasser med peis/grill. Enøk-tiltak på varmestyring (HeatLine; automatisk bytte til billigste energikilde / EndReduce; referansemåling av temperaturen i 8 leiligheter) og installert timerstyring av tørkeskap.

2001

Baderomsrehabiliteringen påbegynt og Bredbåndsfabrikken installerte bredbånd.

2000

Skiftet dørtelefoner/ringeknapper (Friedland KKO5050/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 Envriddersvindu 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 kjøkken-benk.

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 takkluker i plast (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

VEDLEGG D; 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.**

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 utenfor 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 tilegrising 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 trappeopp ganger,

kjeller og loftsrom. Dette gjelder blant annet ski, kjelker, sykler, bildekk, møbler, sko, skostativer, pyntegenstander o.l.

Det er ikke tillatt å luften 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 langt 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 brannslukningsapparat og en røykvarsler skal være fastmontert i hver leilighet. Beboerne er ansvarlig for at disse apparatene til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Apparatene er borettslagets eiendom. Ved behov fås nye batterier/brannvarslere hos vaktmester. Styret påser jevnlig kontroll av brannslukningsutstyr.

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 annetsøppel 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, syklist 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 maridalsveien.no ved bruk av venteliste. 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 sjekklister 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, motorsykel og moped kan kun parkeres på oppmerket plass mot leie. Styret fastsetter leien ut fra et selvkostprinsipp*.

Søknad om fast parkeringsplass eller oppstillingsplass til motorsykel 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 registreringsskilt 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 Dyrehold

Det må søkes styret ved ønske om anskaffelse av dyr eller ved ønske om å ta med allerede anskaffet dyr ved innflytning.

Dokumentert allergi eller angst for dyret det søkes om blant én eller flere beboere i oppgangen, er normalt grunn til avslag. Dersom søknaden innvilges, opprettes en

kontrakt mellom dyreeier og borettslaget. Dyreeier er forpliktet til å påse at dyret ikke er til sjenanse for naboene.

§ 12 Vaktmester og andre ansatte

Vaktmester og andre ansatte har krav på å bli vist tilbørlig respekt 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.

§ 13 Tillitsvalgte

Tillitsvalgte er valgt på lovlig måte av generalforsamlingen og har krav på å bli vist tilbørlig respekt 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.

§ 14 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) Valgkomiteen 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 valgkomiteen 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) Valgkomiteen 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.

§ 15 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.*

VEDLEGG E; VEDTEKTER

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.

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 (boret) 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 én andel 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 én 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 én 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 inntreer 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 boligbygge- lagets 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 ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukernes 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 én 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).

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-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 utskifting 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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.

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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 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.

(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 følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

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.

(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 én 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 beslattes 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 tvangsfullbyrdselslovens 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

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.

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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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 framtreddende 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

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.

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.

VEDLEGG E; ET HISTORISK TILBAKEBLIKK



*Maridalsveien 227 C (foto 8. mai 2022 – markering av Frigjøringsdagen 1945)
Til minne om ekteparet Jozsef og Margarethe Pap, bli det sommeren 2021 satt ned to
«Snublesteiner» foran inngangen.*

