



# GENERALFORSAMLING 2023

## Innkalling Årsrapport Regnskap

---

### APPENDIKS

- Styrets årsberetning for 2022-2023
- Praktisk informasjon om borettslaget
- Kronologisk oversikt over større vedlikehold
- Husordensregler
- Vedtekter
- Borettslaget i stadig transformasjon

# REGISTERINGSBLANKETT

Fyll ut blanketten, signer og lever den ved inngangen til møtelokalet i Akerselva sykehjem kl. 19 onsdag 30. mai 2023.

Andelseiers navn(e)\*: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

(Hvis du er usikker på ditt leilighetsnummer, bruk illustrasjonen på baksiden).

Hvis du ønsker å gi en fullmakt til noen som møter på dine vegne, fyll ut boksen under.

## FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til (fullmektigens navn)

\_\_\_\_\_ å møte  
på generalforsamlingen i Maridalsveien borettslag onsdag 30. mai 2023.

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

\* Dersom det er mer enn en eiere av en leilighet som møter på generalforsamlingen, kan det uansett kun avgis én stemme på generalforsamlingen. Dvs. det er kun én stemme pr. andel.

Utfyllt og signert registreringsblankett leveres ved oppmøte i Akerselva sykehjem!

## Oversikt over leilighetsnummer

### 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

### Maridalsveien 225

A			B			C			D		
549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560
449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460
349	350+351	342	343	354	355	356	357	358	359	360	
249	250	251	242	243	244	255	256	257	258	259	260
149	150	151	142	443	144	155	156	157	158	159	160

### Maridalsveien 229

A			B					C		
529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	
429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	
329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	
229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	
129	130	131	132	133	134	135	136	137	Lokale	

### Maridalsveien 227

A			B			C			D		
561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572
461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472
361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372
261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272
161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172

### Maridalsveien 231

A			B					C		
539	540	541	542+543	544	545	546	547	548		
439	440	441	442	443	444	445	456	457	458	
339	340	341	342	343	344	345	356	347	348	
239	240	241	242	243	244	245	246	247	348	
139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	

### Maridalsveien 235

A			B			C			D		
511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522
411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422
311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322
211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	Vaktmester	

### Maridalsveien 233

A			B					C		
501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	
401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	



Maridalsveien 233, 237 og 229 – 17. april 2023

## Til andelseierne i Maridalsveien Borettslag

### Velkommen til generalforsamling, tirsdag 30. mai 2023 kl. 19 i Akerselva sykehjem

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 30. mai 2023 kl. 19 Akerselva sykehjem**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022 (side 3-5 og 7-17)
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital (side 8)

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av borettslagets vedtekter (side 18-25)
- B) Støtte til baderomsrehabilitering – avvikling om fem år (side 26)
- C) Energisparetiltak; Varmeloggere i leilighetene (side 27-29)
- D) Etablering av lukkede sykkelhus (side 30)

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE (side 31)

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

## APPENDIKS

- A) Styrets årsberetning for 2022-2023 (side 32-50)
- B) Praktisk informasjon om borettslaget (side 51-94)
- C) Kronologisk oversikt over større vedlikehold (side 95-97)
- D) Husordensregler (side 98-101)
- E) Vedtekter (side 102-107)
- F) Borettslaget i stadig transformasjon (side 109-114)

Oslo, 25.04.2022

STYRET I MARIDALSVEIEN BORETTSLAG

Michael Terje Nørregaard Møller /s/    Hans Ludvig Arentz /s/  
Helene D. Sollie /s/    Pål Fredrik Mitssem /s/    Sven Ove Beck-Larsen /s/

(Innkalling/årsberetning og protokoll blir gjort tilgjengelig på [maridalsveien.no](http://maridalsveien.no))

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

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

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:

Hans Ludvig Arentz Maridalsveien 225 B

Varadelegert:

Sven Ove Beck-Larsen Maridalsveien 227 B

#### Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinner og 4 menn.

#### Generelle opplysninger om Maridalsveien Borettslag

Borettslaget består av 356 (199 toroms og 157 ettroms) andelsleiligheter fordelt på 7 blokker og inkluderer 3 sammenslåtte leiligheter. 1 sammenslått leilighet er tjenestebolig for vaktmester. I tillegg kommer ett vaktmesterkontor, 2 gjesteleiligheter, ett velferdslokale og 7 fellesvaskerier.

Maridalsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer [848 818 402](tel:848818402). Hjemmeside: [maridalsveien.no](http://maridalsveien.no)

Adresse: [Maridalsveien 225-237, Oslo \(bydel Sagene\)](https://www.google.com/maps/place/Maridalsveien+225-237,+Oslo,+bydel+Sagene)

Gårdsnr.: [222](#)

Bruksnr.: Maridalsveien 225	<a href="#">135</a>
Maridalsveien 227	<a href="#">137</a>
Maridalsveien 229	<a href="#">139</a>
Maridalsveien 231	<a href="#">141</a>
Maridalsveien 233	<a href="#">143</a>
Maridalsveien 235	<a href="#">145</a>
Maridalsveien 237	<a href="#">147</a>
Store parkeringsplass foran Maridalsveien 225	<a href="#">221</a>

Første innflytting skjedde i 1939. Tomten ble kjøpt i 1940 er på 25 663 m<sup>2</sup>.

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 (en fulltidsstilling), som i gjennomsnitt utgjør til sammen 2,5 til 3 årsverk. Det har verken vært skader eller ulykker i 2022.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

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

### **Vesentlig avvik**

Finanskostnadene på kr. 1 935 831 er høyere, enn budsjettet (kr. 1 054 000) og skyldes i hovedsak renteoppgang. En økning på kr. 881 831.

Andre kostnader som har økt, er kommunale avgifter, generell stor prisstigning, og at generalforsamlingen høsten 2021 vedtok å fliselegge alle oppganger – et prosjekt som var budsjettet til ca. 2 mill. kroner for perioden 2022-2023.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr. 15 929 233.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. 12 330 750 mot budsjettet kr. 12 339 200.

### **Resultat**

Årets resultat på kr. 1 684 934 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 kortsiktig gjeld) var pr. 31.12.2022 kr. 3 874 599 og viser borettslagets likviditet. Det er endring på kr. – 955 667 sammenliknet med disponible midler 31.12.2021 (kr. 4 830 266). Avviket skyldes i hovedtrekk økte finanskostnader til borettslagets lån.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. 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 har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13% for renovasjon, 23,4% for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Maridalsveien borettslag.

### Lån

Maridalsveien Borettslag har to lån i Handelsbanken. Det er annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 3,95%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kroner 300 376. Det er en økning på kr. 12 106 fra 2022.

Andelseiernes medlemskontingent til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023 og faktureres til borettslaget fremfor til hver enkelt andelseier.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året\*. Selv om borettslaget har 58 energibrønner som bidrar med ca.  $\frac{2}{3}$  «gratis» bergvarme, så brukes det hovedsakelig strøm til den resterende  $\frac{1}{3}$  for å drive varmepumpene. Sterkt økt strømpriser har derfor vært hovedårsaken til økte energikostnader (selv etter Statens strømstøtte). Se ytterligere redegjørelse for dette i «Styrets årsberetning» bak i heftet.

Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme (netto) kostnadsnivå\* som i 2022.

\* Pga. at Statnett har varslet at 8 energibrønner skal stenges pga. det skal sprenges en tunnel for fremføring av ny 420 kV kabel mellom Tåsen og Ulven. Dette kan føre til et tap på ca. 14 % av bergvarmen som må kompenseres med innkjøpt strøm: Borettslaget vil kreve kompensasjon for merkostnader, men dette er midler det er usikkerhet om vil bli tilbakeført til borettslaget før tunnelen er ferdig. Kostnadene må derfor forventes å gi borettslaget en merkostnad på regnskapet for 2023. Se ytterligere redegjørelse for dette i «Styrets årsberetning» bak i innkallingen.





Til generalforsamlingen i Maridalsveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 27. april 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor

**MARIDALSVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 848 818 402, KUNDENR. 0023**

**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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 830 266</b>	<b>4 480 015</b>	<b>4 830 266</b>	<b>3 874 599</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 684 934	3 214 494	2 037 800	3 554 308
Tilbakeføring av avskrivning	17	93 724	93 723	95 000	95 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 732 413	-2 957 966	-2 970 000	-2 427 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 912	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-955 667</b>	<b>350 251</b>	<b>-837 200</b>	<b>1 222 308</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 874 599</b>	<b>4 830 266</b>	<b>3 993 066</b>	<b>5 096 907</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	5 214 281	6 659 861
Kortsiktig gjeld	-1 339 682	-1 829 595
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 874 599</b>	<b>4 830 266</b>

**MARIDALSVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 848 818 402, KUNDENR. 0023**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 471 083	14 624 646	15 171 000	17 326 000
Innbetalinger		0	177 500	0	0
Ladeinntekter EL-bil		112 185	0	0	0
Andre inntekter	3	345 965	364 176	240 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>15 929 233</b>	<b>15 166 322</b>	<b>15 411 000</b>	<b>17 526 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 950 707	-1 909 136	-2 050 000	-2 100 000
Styrehonorar	5	-415 000	-400 000	-415 000	-450 000
Avskrivninger	16	-93 724	-93 723	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-17 500	-14 465	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-288 270	-281 240	-289 000	-303 500
Konsulenthonorar	7	-98 028	-171 980	-200 000	-200 000
Kontingenter		-71 200	-71 200	-71 200	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-2 682 457	-1 599 709	-3 300 000	-3 200 000
Forsikringer		-640 657	-611 696	-642 000	-705 000
Kommunale avgifter	9	-1 721 194	-1 645 369	-1 694 000	-2 063 000
Energifyring	10	-2 218 204	-1 929 626	-1 500 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 574 176	-1 509 842	-1 554 000	-1 680 000
Andre driftskostnader	11	-559 632	-483 826	-513 000	-505 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 330 750</b>	<b>-10 721 810</b>	<b>-12 339 200</b>	<b>-13 193 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 598 483</b>	<b>4 444 512</b>	<b>3 071 800</b>	<b>4 332 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	22 282	4 880	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 935 831	-1 234 898	-1 054 000	-798 192
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 913 549</b>	<b>-1 230 018</b>	<b>-1 034 000</b>	<b>-778 192</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 684 934</b>	<b>3 214 494</b>	<b>2 037 800</b>	<b>3 554 308</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 684 934	3 214 494		

**MARIDALSVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 848 818 402, KUNDENR. 0023**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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	1 550 861	1 644 585
Miljøbankkonto, øremerket		383 575	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>95 114 424</b>	<b>94 824 573</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		964	4 384
Forskuddsbetalte kostnader		423 381	1 019 291
Andre kortsiktige fordringer	17	83 015	212 871
Driftskonto OBOS-banken		2 411 110	3 294 152
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 179	56 973
Sparekonto OBOS-banken		1 813 447	1 779 397
Innestående i andre banker		435 185	292 793
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 214 281</b>	<b>6 659 861</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 328 705</b>	<b>101 484 434</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 356 * 100		35 600	35 600
Opptjent egenkapital		17 172 687	15 487 753
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 208 287</b>	<b>15 523 353</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	79 205 473	81 937 886
Borettsinnskudd	19	2 193 600	2 193 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	381 663	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>81 780 736</b>	<b>84 131 486</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		608 574	1 082 615
Skyldige offentlige avgifter	21	110 605	123 500
Påløpte renter		249 192	111 009
Påløpte avdrag		192 503	243 635
Annen kortsiktig gjeld	22	178 808	268 837
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 339 682</b>	<b>1 829 595</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 328 705</b>	<b>101 484 434</b>

---

Pantstillelse	23	105 193 600	105 193 600
Garantiansvar		0	0

---

Oslo, 23.03.2023

Styret i Maridalsveien Borettslag

Michael Terje Nørregaard Møller

Hans Ludvig Arentz

Pål Fredrik Mitsen

Helene D Sollie

Sven Ove Beck-larsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 070 077
Balkongtillegg	2 946 200
Kabel-tv	1 242 145
Parkering	921 517
Internett	304 864
Leie	126 000
Leietillegg kjeller	11 640
MC plass	7 000
Eiendomsskatt	3 048
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 632 491</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-88 533
Felleskostnader	-53 067
Balkongtillegg	-15 600
MC plass	-3 300
Eiendomsskatt	-908
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 471 083</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	214 670
Automatpenger	36 608
Utleie gjestleilighet, velferdslokale	61 581
Nettinnbetalinger	7 107
Nøkler, bombrikke, portåpner	26 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>345 965</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 364 353
Overtid	-8 000
Påløpte feriepenge	-185 323
Fri bil, tlf etc.	-235
Arbeidsgiveravgift	-292 498
Pensjonskostnader innskudd	-109 062
Refusjon sykepenge	19 026
Arbeidsklær	-10 262
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 950 707</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 2,5 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 415 000. I tillegg har ansatte og styret fått dekket enkel bevertning , julegratiale og sosiale arrangementer (julebord og utendørs grill-middag) for kr 42 034 , jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-63 731
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 469
Hjort Arkitekter AS	-6 828
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-98 028</b>



**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD****Statnetts Tunnel Prosjekt**

Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelus DA	-131 375
---	----------

Dråpe Entreprenør AS	-15 831
----------------------	---------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-147 206</b>
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-1 872 308
-----------------------------	------------

Drift/vedlikehold VVS	-94 350
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-169 417
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 116
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-62 125
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-99 091
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-118 345
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 000
------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 491
---------------------------------	--------

Kostnader leiligheter, lokaler	-1 800
--------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-209
--------------------	------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 682 457</b>
---------------------------------	-------------------

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

**Statnetts Tunnel Prosjekt** (forskutterte kostnader Statnett er pliktig å dekke)

Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelus DA	131 375
---	---------

Dråpe Entreprenør AS	15 831
----------------------	--------

<b>KOSTNADSFØRING PROSJEKT</b>	<b>-147 206</b>
--------------------------------	-----------------

Kostnadsføring prosjekt 2022	-147 206
------------------------------	----------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 143
---------------	--------

Vann- og avløpsavgift	-1 131 074
-----------------------	------------

Feieavgift	-428
------------	------

Renovasjonsavgift	-587 549
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 721 194</b>
-------------------------------	-------------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-393 504
------------------	----------

Strøm oljefyr el.bereder	-1 824 701
--------------------------	------------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 218 204</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-93 514
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 728
-----------------------------	---------

Driftsmateriell	-119 637
Lyspærer og sikringer	-12 759
Andre fremmede tjenester	-74 455
Kontor- og datarekvisita	-18 872
Trykksaker	-39 984
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 096
Andre kostnader tillitsvalgte	-42 034
Andre kontorkostnader	-8 431
Telefon, annet	-32 244
Porto	-760
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 218
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-50 024
Bilgodtgjørelse	-1 905
Reisekostnader	-320
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-4 845
Velferdskostnader	-4 306
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-559 632</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 610
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 936
Andre renteinntekter	1 736
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>22 282</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 089 481
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-846 350
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 935 831</b>

**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
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>91 444 268</b>

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
<b>SUM LEILIGHETER</b>		<b>171 250</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 121.

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørkeskap			
Tilgang 2013	50 250		
Avskrevet tidligere	-50 249		
Avskrevet i år	-1		0
Garasjeanlegg			
Tilgang 2005	117 907		
Tilgang 2018	313 121		
Avskrevet tidligere	-91 444		
Avskrevet i år	-21 223		318 361
Varmepumpe			
Tilgang 2019	18 226 134		
Avskrevet tidligere	-16 921 134		
Avskrevet i år	-72 500		1 232 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>1 550 861</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-93 724</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lampenwelt til gode		8 235
Teller, parkering 4. kvartal		51 189
Sykepenger		23 591
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>83 015</b>

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Handelsbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2013	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	-26 125 250	
Nedbetalt i år	1 553 577	-44 571 673

Handelsbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2019	-38 805 000	
Nedbetalt tidligere	2 992 364	
Nedbetalt i år	1 178 836	
		-34 633 800
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-79 205 473</b>

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1940		-2 186 400
Tilført 2004		-7 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-2 193 600</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-381 663
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-381 663</b>

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-47 179
Skyldig arbeidsgiveravgift		-63 426
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-110 605</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-178 808
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-178 808</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		2 193 600
Pantelån		79 205 473
Påløpte avdrag		192 503
<b>TOTALT</b>		<b>81 591 576</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger		91 444 268
Tomt		1 564 470
<b>TOTALT</b>		<b>93 008 738</b>

## 4. INNKOMMENDE FORSLAG

### A Forslagstiller: Styret

#### ENDRING AV VEDTEKTENE

I Styret har i samarbeid med advokat Dag Stadheim gått igjennom borettslagets vedtekter med henblikk på å oppdatere dem – men også tilpasse vedtektene aktuelle behov styret ser har vært nødvendige. Endringer og tilføyelser gjelder 12 ulike områder, hvorav ett punkt om dyrehold erstatter et tilsvarende punkt i husordensreglene:

1. Bygningsmessige arbeider
2. Bestemmelse om fremgangsmåten ved overlatelse av bruk av leilighet
3. Rett til ettersyn
4. Utdypende bestemmelser om andelseiernes erstatningsansvar – bruk av forsikring
5. Meldeplikt ved skader
6. Brannsikkerhet
7. Taushetsplikt for styrets medlemmer
8. Lydopptak
9. Våtrom
10. Situasjonen ved likt stemmeresultat
11. Dyrehold
12. Andelseier kan møte sammen med rådgiver på generalforsamling

Begrunnelse for forslaget til endringer og tillegg i vedtektene for disse 12 punktene, er beskrevet under. Tekst som foreslås tatt inn i vedtektene er satt inn i grå tekstbokser.

Av hensyn til en praktisk gjennomføring av generalforsamlingen, foreslår styret at det stemmes slik: Enten *godkjennes alle endringer samlet* eller at *hele forslaget forkastes*.

Sammenlign med de eksisterende vedtekter på side 102-107 samt husordensreglene punkt 11 om dyrehold på side 100.



#### 1. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Bestemmelse om fremgangsmåten ved overlatelse av bruk av leilighet

I vedtektene punkt 4-2 3.ledd er det tatt inn en bestemmelse om korttidsutleie. Både ved langtids- og korttidsutleie kan det være behov for å ha regler om at salg og utleie på forhånd skal godkjennes av styret.

Styret skal alltid ha saklig grunn til å bestride overdragelse og utleie, men administrasjonen av leiligheter som er leiet ut kan skape merarbeid og særskilte problemer for borettslaget i de tilfeller der leietager vesentlig misligholder sine forpliktelser ved husbråk eller på annen måte.

På denne bakgrunn fremmer styret forslag om at det inntas en bestemmelse i vedtektene som sikrer at andelseier er forpliktet til å følge opp sine leietagere og eventuelle fremleietagere ved videre utleie fra leietager. De inntas videre en bestemmelse om at styret har myndighet til å lage behandlingsregler ved klager på leietager eller fremleietager av seksjon som skal knytte seg til hvilke oppgaver andelseier har i slike tilfeller.

På denne bakgrunn fremmer styret følgende forslag til nytt 7.ledd i vedtektene punkt 4-2:

Styret kan utarbeide regler for hvordan andelseiere skal behandle klager på personer som andelseiere har overlatt bruken av leiligheten til. Styret kan også stille som vilkår for erverv av andel at den som overtar andelen gir skriftlig erklæring om at erverver godtar disse regler for behandling av bruksoverlatelse.

### 3. Rett til ettersyn

Vedtektene kan stadfeste i hvilke tilfeller styret eller den styret gir fullmakt, skal ha tilgang til ettersyn i de enkelte bruksenhetene. Borettslagsloven har ingen klar bestemmelse om dette.

Etterkommer ikke en eier en anmodning om tilgang til bruksenheten, må styret uansett ha en kjennelse fra en domstol for å ta seg inn i bruksenheten, men dersom eieren nekter, vil vedkommende misligholde sine forpliktelser etter vedtektene.

Det kan uansett være lettere for den som skal ha tilgang til ettersyn at vedkommende kan henvise til en bestemmelse i vedtektene enn til den mangelfulle bestemmelsen i borettslagsloven.

På denne bakgrunn fremmer styret forslag til at punkt 5-2 4.ledd i vedtektene erstattes med følgende tekst:

Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold. Andelseier skal ikke hindre tilgang til leiligheten ved behov for ettersyn for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig, samt for kontroll med at andelseierens vedlikeholdsplikt blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra leieretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### 4. Utdypende bestemmelser om andelseiernes erstatningsansvar – bruk av forsikring

Vedtektene har en bestemmelse om skadeansvar i vedtektene § 5-3 3.ledd.

Vedtektene bør inneholde en bestemmelse som fastslår at borettslaget ved krav om erstatning kan kreve egenandel ved forsikringsdekning og andre direkte utlegg dekket av eieren ved skade og forsømmelser som skyldes forsett (med vilje) eller uaktsomhet Dette kan gjelde uansett om skaden og forsømmelsen oppstår på fellesareal eller andelseierens bruksenhet.

Ansaret bør også omfatte eierens husstand samt den eller de som eieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

I de tilfeller det foreligger dekning både etter boligselskapets forsikring og eierens forsikring, bør vedtektene avgjøre om eierens forsikring skal benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før boligselskapets forsikring benyttes.

På denne bakgrunn fremmer styret forslag til nytt punkt 5-5:

**Forsikring**

Andelseier plikter til enhver tid å ha innboforsikring. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på bruksenheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring skal benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseieren, noen av andelseierens husstand eller den andelseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

Styret skal sørge for at det til enhver tid inngås en fullverdiforsikringsavtale som omfatter ansvarsforsikring og som gjelder hele eiendommen med bebyggelse.

På denne bakgrunn fremmer styret forslag til at vedtektene punkt 5-3 2.ledd tilføyes følgende tekst:

**Erstatningsansvar**

Ansvarer omfatter all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

**5. Meldeplikt ved skader**

Vedtektene har en bestemmelse om plikt for andelseier til å melde fra om skade som borettslaget har plikt til å utbedre i vedtektene § 5-1 7.ledd. Vedtektene bør i tillegg ha en bestemmelse om plikt for eier og beboer til å melde fra dersom de oppdager skader også om andre forhold som kan medføre fare for skader.

Vedtektene bør opplyse om at manglende overholdelse av plikten til å melde fra kan få konsekvenser, for eksempel reduksjon av rett til egen erstatning.

På denne bakgrunn fremmer styret forslag om at någjeldende punkt 5-1 7.ledd oppheves og at punkt 5-1 tilføyes et nytt 9.ledd:

Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget uansett om denne skal utbedres av andelseieren, borettslaget eller tredjepart. Lar andelseieren være å gi slik melding kan andelseieren tape erstatningskrav og rett til utbedringer som følger av skade som har oppstått som følge av at meldeplikten er forsømt. Melding skal gis til styret.

Andelseier har rett og plikt til å gjøre det som med rimelighet kan forventes foravverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade og andelseierne har rett til refusjon av utlagte utgifter og eventuelt en rimelig godtgjørelse for utført arbeid som ikke kunne avverges.

**6. Brannsikkerhet**

Andelseieren er med grunnlag i dette ansvarlig for å vedlikeholde røykvarsler, jf. borettslagsloven § 5-12 2.ledd som omfatter vedlikehold av apparater. Dersom røykvarslere i bruksenheten er seriekoblet ved ledninger som går gjennom bruksenheten og/eller til felles røykvarslersystem plassert på fellesområder, vil borettslaget ha plikt til å vedlikeholde slike ledninger, jf. borettslagsloven § 5-17 2.ledd som gjelder vedlikehold av installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som ledninger.

Samtidig følger det av borettslagsloven at en eier plikter å gi tilgang for styret eller den styret gir fullmakt, adgang til å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Det



omfatter rett til inspeksjon av røykvarslere i bruksenhetene, men styret må avtale tidspunkt for slik inspeksjon med eieren.

Hvis eieren motsetter seg dette, kan det gi grunnlag for dom for kravet og få retten gjennomført eller kreve midlertidig forføyning. Gjentatt nektelse vil kunne utgjøre grunnlag for pålegg om salg av seksjonen, aksjene eller andelen. Departementet har med andre ord uttalt at dette kan utgjøre vesentlig mislighold av en eiers forpliktelser i boligselskapet.

Vedtektene har derimot av en eller annen grunn bare en bestemmelse i § 5-1 4.ledd om at andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon (!) av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

På denne bakgrunn fremmer styret følgende forslag til ny tekst i innledningen i punkt 5-1 4-ledd:

Andelseier er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig røykvarslere og brannslukningsutstyr i bruksenheten. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarslere og brannslukningsutstyr finnes i bruksenheten.

## 7. Taushetsplikt for styrets medlemmer

Styremedlemmer, varamedlemmer, alle andre tillitsvalgte i boligselskaper, forretningsfører og ansatte i borettslaget og hos forretningsfører, har taushetsplikt om det de får vite i egenkap av å opptre på vegne av boligselskapet. Dette bør vedtektsfestes slik at det er lettere for styremedlemmene å forsvare et valg om taushet.

I praksis er det personopplysninger som er viktigst. Det omfatter opplysninger om helse-tilstanden til beboere, psykiske problemer, sykdom, sosiale forhold, herunder familiære og økonomiske forhold. Personopplysninger omfatter også pseudonyme data så lenge disse kan spores tilbake til en fysisk person. Det kan for eksempel gjelde opplysning om at det offentlige betaler felleskostnadene for en bestemt eier. Opplysninger om hvem som tilhører den enkelte husstand er neppe opplysninger som det er knyttet taushetsplikt til.

Taushetsplikten gjelder bare overfor uvedkommende. Taushetsplikt innebærer å hindre at uvedkommende får tilgang til opplysninger.

Det foreligger ikke taushetsplikt når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelige, for eksempel fordi opplysningene har blitt allment kjent eller at en part selv har gått ut med opplysningene.

På denne bakgrunn fremmer styret følgende forslag til tillegg til punkt 10-2 i vedtektene:

Taushetsplikten gjelder også etter at man har fratrudd som styre- eller varamedlem.

## 8. Lydopptak

Lydopptak av samtaler innebærer i seg selv registrering og lagring av personopplysninger. Dette gjelder alle lydopptak som gjøres når en person prater. Innholdet i en samtale som blir tatt opp vil som regel regnes som personopplysninger – til og med hvordan stemmen til en person høres ut kan i seg selv være en personopplysning. Det kan gi informasjon om sinnsstemning og andre forhold ved en person, for eksempel språklige evner.

Med bakgrunn i det ovenstående er lydopptak utgangspunktet omfattet av reglene i personopplysningsloven. Det finnes ingen egne regler om lydopptak i personvernregelverket (personopplysningsloven med personvernforordningen). Det betyr at lydopptak skal skje i overensstemmelse med de generelle reglene i regelverket.

Dette betyr at lydopptak kan finne sted dersom det foreligger et rettslig grunnlag for lydopptak, den som blir omfattet av lydopptaket får vite om det, lydopptaket bare benyttes til et klart formål, opptaket er relevant for formålet og begrenses til det som er nødvendig, opptaket ikke lagres lenger enn det som er nødvendig for formålet, og informasjonssikkerheten er tilfredsstillende ivaretatt.

Kravet om at det må foreligge et rettslig grunnlag for lydopptak innebærer at lydopptak av rent personlige eller familiemessige aktiviteter ikke er omfattet av reglene. Personopplysningsloven gjelder ikke «ved behandling av personopplysninger som utføres av en fysisk person som ledd i rent personlige eller familiemessige aktiviteter» (personopplysningsloven § 2a). Dette er et snevert unntak. Det er for eksempel ikke en rent personlig og familiemessige aktivitet når man er i en arbeidsgiverlignende situasjon.

Loven vil derfor kunne gjelde for aktiviteter i frivillige lag og foreninger eller selv om man er i eget hjem. Det innebærer at unntaket ikke gjelder når en person utøver sitt verv som styremedlem i borettslaget.

Rettighetene til den som er omfattet av lydopptak omfatter blant annet rett til å bli informert, rett til innsyn, rett til å protestere (det vil si motsette seg lydopptak) og rett til sletting. Deltagerne i en samtale som blir tatt opp har rett til innsyn i lydopptaket. Innsynsretten kan oppfylles ved at den som har tatt lydopptaket utleverer lydopptaket som en lydfil. Det rettigheten gjelder bare rett til å få innsyn i det man selv har sagt.

På denne bakgrunn fremmer styret følgende forslag til nytt annet ledd i vedtektene punkt 10-2:

Verken styret, styremedlemmer, andelseiere eller andre som engasjert for eller mot borettslaget kan foreta lyd- eller videoopptak uten begge parters forutgående skriftlige samtykke.

## 9. Våtrom

Vedlikehold av våtrom er særlig viktig, og det er her de største skadene oppstår. I mange boligselskaper er det derfor vedtatt vedtektsbestemmelse om dette. En slik vedtektsbestemmelse kan ha følgende ordlyd:

På denne bakgrunn fremmer styret følgende forslag til nytt 9.ledd i vedtektene punkt 5-1:

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har herunder plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vannlås og sluk, låser, samt vann- og fuktsperre på vegger og tak i bruksenheten.

Andelseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnett for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold.

## 10. Situasjonen ved likt stemmeresultat

Styret foreslår at bestemmelsen i punkt 10-8 (3) om stemmelikhet endres. Loddrekning bør ikke benyttes ved stemmelikhet. Bestemmelsen bør endres med en bestemmelse om at

styret da har plikt til å innkalle til ny generalforsamling til avgjørelse av saken. Viktige saker der det foreligger stemmelikhet bør ikke avgjøres ved loddtrekning.

På denne bakgrunn fremmer styret forslag til nytt annet ledd i vedtektene punkt 9-7:

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

## 11. Dyrehold

Vedtektene kan stadfeste at den som får samtykke til å holde dyr skal undertegne på en erklæring som styret får fullmakt til å utarbeide og som skal inneholde regler og retningslinjer for dyreholdet. Styret foreslår at en bestemmelse tilsvarende bestemmelsen om dyrehold i borettslagsloven tas inn i vedtektene.

På denne bakgrunn fremmer styret forslag til nytt punkt 4-4 i vedtektene:

### Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Samtykke kan bare gis dersom andelseieren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget. Styrets avgjørelse skal baseres på retningslinjer vedtatt av styret og det skal inngås en kontrakt om dyreholdet. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

## 12. Andelseier kan møte sammen med rådgiver på generalforsamling

I OBOS-Magasinet *Bolig og Miljø* (nr. 2 for 2022) ble det opplyst at en andelseier i et borettslag ikke kan møte sammen med sin fullmektig. Eierne kan ikke møte opp dersom fullmektigen møter. Vår advokat Dag Stadheim mener dette må være feil.

I kommentarutgaven til eierseksjonsloven av Christan Fredrik Wyller (som var med på forberedelsen av den någjeldende og tidligere eierseksjonsloven) er det motsatte uttalt; «*en eier kan møte sammen med sin fullmektig*». Det er ingen grunn til at dette skal være annerledes i borettslag.

Dette kan være meget hensiktsmessig når eieren har fremmet et forslag som det kan bli strid om. Fullmektigen som gjerne er sakkyndig, uttaler seg for å overtale de øvrige stemmeberettigede og avgir i tillegg stemme. Eierne kan også selv uttale seg. En fullmaktsgiver kan når som helt trekke tilbake en fullmakt og det vil ikke være mulig dersom fullmaktsgiveren ikke kan møte sammen med fullmektigen. Dersom fullmaktsforholdet skulle bli bestridt vil bestridt kan eieren selv hevde sine rettigheter.

En rådgiver kan ha en annen funksjon dette i generalforsamlingen eller årsmøtet. Rådgiveren kan være der for å avgi en begrenset fagkyndig uttalelse, ikke for å vurder den boligrettslige betydningen av uttalelsen slik som en fullmektig kan gjøre.

På denne bakgrunn fremmer styret følgende forslag til nytt annet ledd i vedtektene punkt 9-5:

Andelseier har adgang til å ta med rådgiver på generalforsamlinger, Rådgiveren har anledning til å avgi uttalelse. Bestrides det at rådgiveren kan uttale seg avgjøres dette etter egen avstemning med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

## Juridisk rådgiver

Styret har invitert advokat Dag Stadheim (Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelus DA) til å svare på spørsmål knyttet til tekst og innhold til forslaget.

**Forslag til vedtak:** (Flertallskrav:  $\frac{2}{3}$  flertall)

*Forslag til endringer i vedtektene vedtas.*

*Husordensreglene punkt 11 fjernes fordi et tilsvarende punkt er tatt inn i vedtektene.*



Gjeldende husordensregler og vedtekter finner du lett-tilgjengelig bakerst i innkallingen.  
Se side 98-101 (husordensregler) og side 102-107 (vedtekter) i årets innkalling.

*Styrets anbefaling: Ta vare på innkallingen, den er et nyttig oppslagsverk!*

**B Forslagstiller: Styret****STØTTE TIL BADEROMSREHABILITERING – AVVIKLING OM FEM ÅR (01.06.2028)**

Borettslaget har siden 2001 hatt en ordning med å gi støtte til badersrehabilitering. Intensjonen med ordningen har vært å sikre at baders pusses opp i henhold til gjeldende forskrifter og lover. Ordningen har gitt andelseier økonomisk insentiver til å gjennomføre rehabiliteringen lovlig og etter de retningslinjene styret har vedtatt. Dette gjelder blant annet krav om bruk av identiske sluk i alle leiligheter, løsninger som sikre at fremtidig bytte av søyl- og vannrør kan gjennomføres uten brudd på våtromsmembran og sikring av ventilasjonssystemer med mer.

Se mer om rehabiliteringsordningen på [side 54-58](#).

Status per mai 2023 er at det gjenstår 59 av 356 leiligheter som fortsatt ikke har pusset opp bad. Når en ordning har vært tilgjengelig over mer enn 22 år, bør borettslaget vurdere om ordningen skal fortsette – eller om det skal vedtas en sluttdato.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar at ordningen fortsetter i 5 år frem til 1. juni 2028.

**Forslag til vedtak:** (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

*Ordningen med støtte til badersrehabilitering fortsetter frem til 1. juni 2028.*

## C Forslagstiller: Styret

### ENERGISPARETILTAK; VARMELOGGER I LEILIGHETENE

#### Energisparetiltak = sparte kostnader, mer miljøvennlig drift og lavere husleie

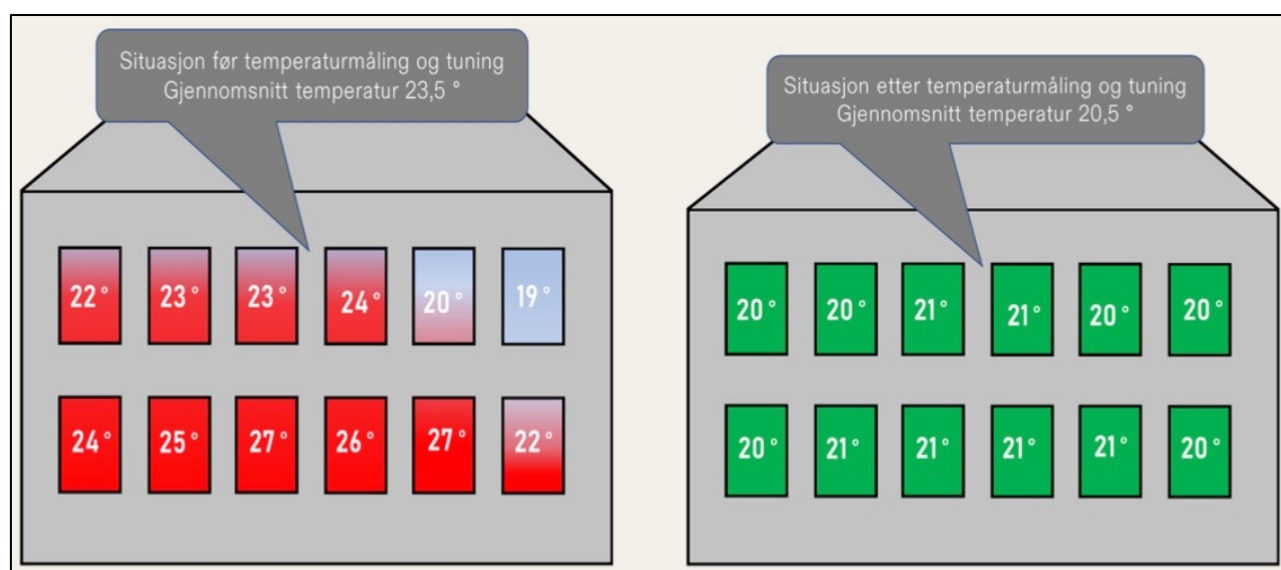
Borettslaget har allerede gjennomført en rekke tiltak for å redusere både kostnadene til energi og sparetiltak på forbruk. Pga. måten bygningen er bygget på med dobbelt mursteins vegger uten isolasjon mellom, har borettslaget et forholdsvis høyt energiforbruk sammenliknet med moderne hus som bygges etter dagens standard. Dessverre er det lite kostnadsnyttig å gjøre noe med isolasjonen. Frem til nå har det derfor vært størst fokus på å redusere kostnadene, mer enn energisparende tiltak. Et eksempel på dette er borettslagets bergvarmeanlegg fra høsten 2019, som har vist seg å være et effektivt kostnadsbesparende tiltak fordi ca.  $\frac{2}{3}$  av energien borettslaget bruker til oppvarming og varmtvann, er «gratis» bergvarme. Den resterende  $\frac{1}{3}$  av energien kommer fra strøm som driver varmepumpene.

#### Økte energipriser

Dessverre har kostnadene til strøm økt sterkt de siste to årene – også etter statsstøtten er inkludert. Dette har medført at kostnadene til varme og varmtvann nærmere seg kostnadene borettslaget hadde før 2019. Dvs. den andelen av vårt energibehov som kjøpes inn (dvs.  $\frac{1}{3}$  basert på strøm) nå koster omtrent det samme som borettslaget brukte på energi før 2019 og før bergvarmeanlegget ble tatt i bruk. Regnskapstall viser for eksempel at borettslaget brukte kr. 691 863 på energi i 2020 og kr. 2 218 204 i 2022. I et kost-nytte perspektiv betyr det at det nå lønner seg å også se på tiltak som reduserer mengden energi som brukes.

#### Tiltak som reduserer energiforbruket

Et tiltak er å sikre at alle leiligheter får den varme de trenger uten at det sløses med energien. Fordi det av ulike grunner er noen leiligheter som er kaldere enn andre, har det vært nødvendig å kjøre med en høyere driftstemperatur på radiatorvannet. Dette er uheldig fordi det påfører borettslaget unødvendige merkostnader. Hver ekstra varmegrad påfører borettslaget ca. 5 % større merkostnader. En bedre strategi er å identifisere de kalde leilighetene og gjøre lokale tiltak (for eksempel montere større radiator) fremfor å øke temperaturen i alle leiligheter. Dette kan gjøres ved å montere *trådløse temperaturloggere* i alle leiligheter.

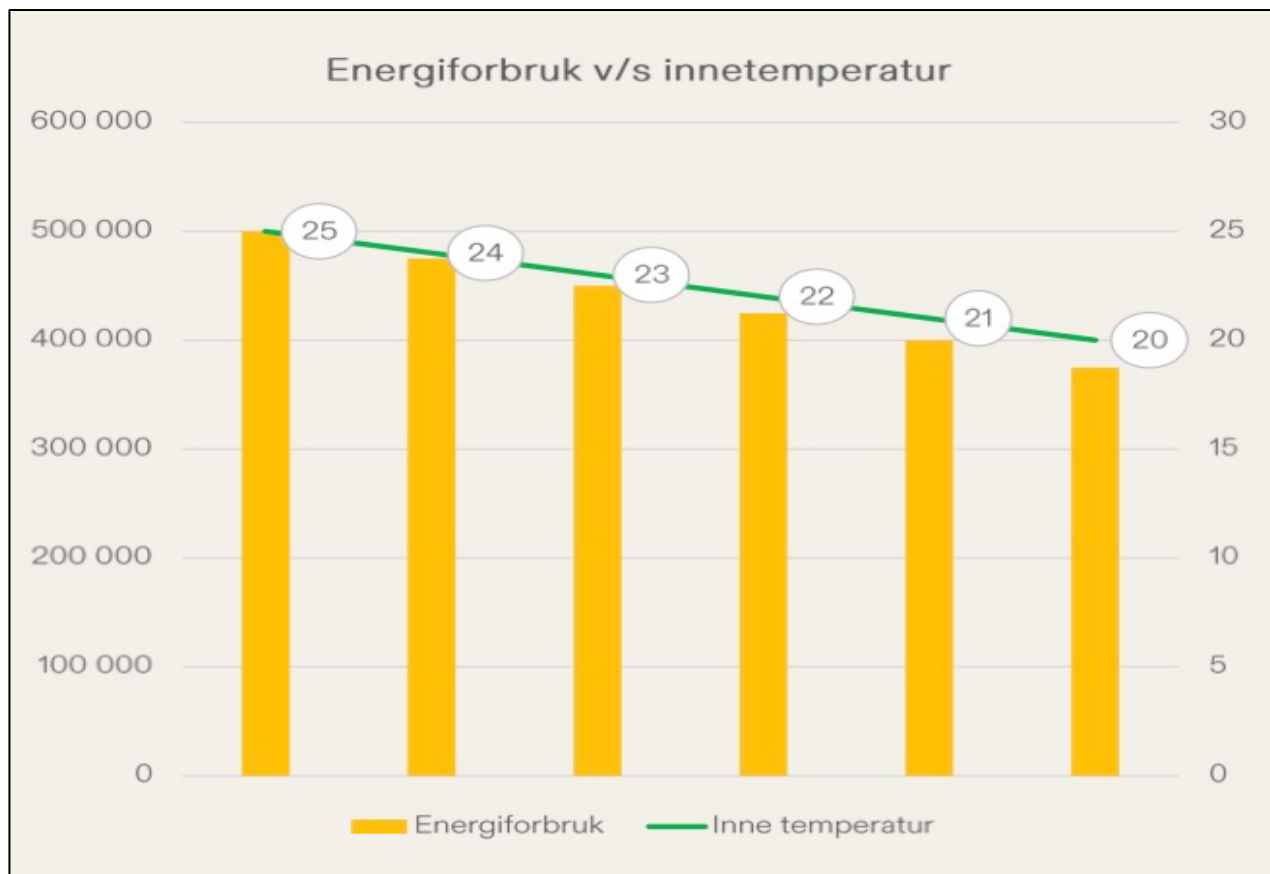


#### Tiltak for å spare mer energi; Varmelogger i alle leiligheter.

På venstre side illustreres dagens situasjon hvor det er en gjennomsnittstemperatur på 23,5 grader og med stor variasjon på innetemperaturen i mange leiligheter. For at alle skal få en minimums innetemperatur, må det brukes mer energi.

På høyre side illustreres hvordan varmelogger kan brukes til å gjøre nødvendig tiltak, slik alle leiligheter får en anbefalt innetemperatur – og at det samtidig oppnås betydelige energibesparelser.

Utover å sikre alle nødvendig varme til alle, kan temperaturloggere også bidra til bedre komfort for alle. Pga. måten våre bygninger er bygget på, er det vanskelig å styre innetemperaturen når utetemperaturen typisk ligger mellom  $-5^{\circ}$  og  $+5^{\circ}$  celsius. I dette temperaturområdet frigir bygningen energi på en mer uforutsigbar måte, enn i andre temperaturområder når utetemperaturen er varmere enn  $5^{\circ}$  eller kaldere enn  $-5^{\circ}$ . Det samsvarer med at det kommer flest klager på innetemperaturen på våren og høsten.



**Temperatur-logging i leilighetene** Her kan det være en del å spare da man får kontroll på hvilke leiligheter som er for kalde og dermed kan tiltak i disse – og deretter justere ned varmekurven til radiatorene. Dette bedre virkningsgraden på varmepumpene og reduserer energiforbruket (og kostnader) til oppvarming. I tillegg vil det gjøre hverdagen enklere for driftspersonalet med henblikk på å sikre god og jevn varme til alle – også når utetemperaturen er krevende.

Verd å vite: 1 grad lavere innetemperatur = 5 % redusert energiforbruk til oppvarming.

### Andre tiltak som har vært vurdert

Solceller har vært vurdert, men er foreløpig ikke et lønnsomt tiltak. Dette fordi det primært er tilstrekkelig med sol når energibehovet er lavt. Solenergi produsert på sommeren er vanskelig å lagre til vinteren, når energiforbruket er størst.

### Trådløse varmeloggere

Dersom investeringen med kontinuerlig varmeovervåking skal være kost/nytte lønnsom, må energiforbruket senkes slik at det kjøpes inn mindre elektrisk energi samtidig med at det gjøres kompensierende tiltak i de leiligheter som er for kalde i dag. Dersom dagens strømpriser vedvarer, anses dette tiltak som lønnsomt – og enda bedre dersom statens strømsøtte på sikt avvikles.

Styret har bedt om tilbud på montering av trådløse varmeloggere i alle leiligheter fra Dråpe Entreprenør AS. Inklusiv moms vil dette koste 1,05 millioner kroner. En slik energiinvestering foreslås finansiert med to ulike alternativer. Se under.

## Finansiering

For å slippe økte fellesgjeld, er et alternativ at borettslaget oppkrever en engangs ekstra innbetaling på kr. 2 800 (dobbelt for de med sammenslått leilighet eller utvidet leilighet med kjeller fordi det må monteres to temperaturloggere). Da er det ikke nødvendig å øke husleien.

For å slippe en ekstra engangs innbetaling uten å øke husleien, er et annet alternativ at borettslaget øker eksisterende felleslån med 1 million (i snitt kr. 2 800 per leilighet) og samtidig øker nedbetalingstiden til 01.05.2050 i stedet for 01.05.2045 som er sluttdatoen for det nåværende lån. Med dagens rente vil dette ikke medføre økt husleie. Den økte nedbetalingstiden på 5 år er vesentlig kortere, enn forventet levetid på varmeloggerene.

## Redegjørelse for den teknisk løsning

Styret har invitert daglig leder i Dråpe Entreprenør AS Halvor Langkaas til å redegjøre for prosjektets tekniske detaljer og til å gi tilbakemeldinger om hvordan slike varmeloggere har fungert i andre borettslag. Langkaas har også med en varmelogger, slik at andelseierne kan se den på egen hånd.

## Forslag til vedtak: (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

Det stemmes først over alternativ 1. Dersom dette alternativet ikke vedtas, stemmes det over alternativ 2.

1. Borettslaget installere trådløse varmeloggere i alle leiligheter.  
Energisparetiltaket finansieres ved å oppkreve en engangs ekstra innbetaling på kr. 2 800 per leilighet (dobbelt for de med sammenslått leilighet eller utvidet leilighet med kjeller).  
Husleien økes ikke.
2. Borettslaget installere trådløse varmeloggere i alle leiligheter.  
Energisparetiltaket finansieres ved å øke eksisterende felleslån med 1 million og samtidig øke nedbetalingstiden på felleslånet med fem år til 01.05.2050.  
Husleien økes ikke.



*Energisparetiltak =  
Sparte driftskostnader, mer miljøvennlig drift og lavere husleie*



**D** Forslagstiller: Styret

## ETABLERING AV LUKKEDE SYKKELHUS

### Bakgrunn for sak

Generalforsamlingen besluttet i 2022 at styret skulle se nærmere på et alternativ for sykkelparkering i borettslaget. På bakgrunn av dette oppstilles det to alternativer for votering:

- 1) Bygging av **ett** sykkelhus med plass til 52 sykler
- 2) Bygging av **to** sykkelhus med plass til 104 sykler (52 x 2).



Sykkelhusene som foreslås er av typen «Funkis Duo 65» og er ca. 6,5 m x 6 m. Bygget vil minne om illustrasjonsfotoet, dog med høytrykkslaminat i nedre del og lakkert aluminiumsplate i øvre del. Dette for å unngå at innholdet i skuret vises og tiltrekker seg individer med uærlige hensikter.

Prisen pr. sykkelhus fra leverandør er kr. 733 750,-, men forutsetter også nødvendige grunnarbeider, arkitekthonorar med søknad til PBE, installasjoner og lignende. I sum anslår styret at det vil være mulig å oppføre et eller flere sykkelhus til **kr. 1 100 000,- pr. stk**, eller ca. **kr. 21 000,- pr. sykkelplass**.

For å finansiere prosjektet, foreslår styret at det tas opp et lån som blir betjent av brukerne av sykkelhus(ene). I praksis vil dette bli løst som for parkering av biler, og vil medvirke til at sykler ikke hensettes i sykkelhusene uten å bli brukt. **Dette vil medføre en månedspris for bruk i størrelsesorden kr 200,-** med tillegg av de omkostninger OBOS krever for registrering av brukere.

Sykkelhusene foreslås plassert som vist i vedlagte skisse. Alternativ 1 med **ett** sykkelhus er markert med grønn boks og har en sentral plassering mellom blokkene 231, 233, 235 og 237. Alternativ 2 med **to** sykkelhus foreslås plassert spredt, ett hus mellom blokkene 227 og 231, samt ett hus ved siden av blokk 233.

**Forslag til vedtak:** (Flertallskrav: Alminnelig flertall)

### **Alternativ 1 (ett sykkelhus):**

Styret gis fullmakt til å bygge ett sykkelhus av typen Funkis Duo 65. Investering til sykkelhus og nødvendige tilleggsarbeider finansieres ved opptak av lån som blir betjent ved månedlig brukerbetaling. Sykkelhuset plasseres i tilknytning til lekeplass.

### **Alternativ 2 (to sykkelhus):**

Styret gis fullmakt til å bygge to sykkelhus av typen Funkis Duo 65. Investering til sykkelhus og nødvendige tilleggsarbeider finansieres ved opptak av lån som blir betjent ved månedlig brukerbetaling. Sykkelhusene plasseres ved sykkelparkering mellom blokk 227 og 231, og ved sydenden av blokk 233.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomitéen har ikke kommet med sin innstilling innen styret har ferdigbehandlet innkallingen på siste styremøte 3. mai, og heller ikke før innkallingen ble sendt til trykk 5. mai. Styret har heller ikke fått svar på henvendelser til valgkomitéens medlemmer 5. mars.

### A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Øvrige styre står ikke til valg.

Styret har informert valgkomitéen om at styremedlemmene som står til valg, tar gjenvalg:

- Pål Mitsem, Maridalsveien 225 A
- Helene Sollie, Maridalsveien 229 B

### B) Valg av 3-5 varamedlemmer for 1 år

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

### D) Valg av valgkomité for 1 år

---

\* Se sammensetningen av valgkomiteen og styrets medlemmer på side 3.

#### 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 – tidsnok til at den kommer med i årsberetningen. Dersom det etter innstillingsfristen mangler kandidater, plikter valgkomitéen å informere andelseierne om at det fortsatt mangler kandidater styreverv – herunder hvilke verv.
- 7) Alle kandidater som innstilles må skriftlig bekrefte at de stiller til valg og bør dessuten stille på generalforsamlingen.
- 8) Valgkomitéen skal sikre at det innhentes korrekte opplysninger om kandidatenes fulle navn, e-post og mobil-/telefonnummer til OBOS.
- 9) Borettslaget dekker mot billag kostnader til å arrangere informasjonsmøter og trykke opp informasjonsmateriale.

*Det er kommet spørsmål om hvordan valgkomitéen arbeider, og hvor mye arbeid det forventes. Det vises derfor til «Retningslinjer for valgkomitéenes sammensetning og arbeid» som er tatt inn i tekstboksen over.*



Maridalsveien 237 og 235 – 17. april 2023

## APPENDIKS A

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR PERIODEN 2022 TIL 2023

### A.1 STYRET

#### Sammensetning

Styret har i styreperioden 2022-2023 bestått av styreleder Michael Terje Nørregaard Møller (2000-2024), nestleder Hans Arentz (2017-2024), samt styremedlemmene Pål Mitssem (2021-2023), Helene Sollie (2021-2023) og Sven Ove Beck-Larsen (2022-2024).

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

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

#### Møter

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

Enkelte møter har vært gjennomført som Zoom videomøter eller som hybridmøter.

## A.2 BORETTSLAGETS ANSATTE

Det er i alt 7 ansatte. En vaktmester, en gartner og fem renholdere. Det er estimert at de ansatte samlet sett utgjør 2,5-3 årsverk.

### Vaktmester

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

### Gartnere

Jan Erik Karlsen er ansatt som fagutdannede gartner på timebasis.

### Renholdere

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



Maridalsveien 231 – 17. april 2023

## A.3 STYRETS VISJONER FOR BORETTSLAGET

Styret har gjennom de siste årene arbeidet ambisiøst med å utvikle, tilpasse og forbedre borettslaget. Dette ut fra en bevisst, strategisk og langsiktig målsetning om å arbeide aktivt for å drive borettslaget så effektivt og økonomisk forsvarlig som mulig, slik at det sikrer en forutsigbar og forsvarlig lav husleieutvikling koblet mot en stadig bedre bo komfort for de fleste andelseiere – inkludert en systematisk oppgradering av bygningsmassene og en kvalitetsoppbygging av alle uteområder. Denne strategien skal både ivareta og sikre en videreutvikling av de store verdiene som forvaltes av styret på vegne av andelseierne.

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

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

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 smijerns tapp (2015) og smijerns stakitt (2016 og 2023), som kontrast til bygningenes patinerte rød murstein, løfter borettslaget estetisk som en unik «grønn perle» mitt i vårt store, åpne parkanlegg opp til en ellers svært tettbebygget ny bydel i Nydalen typisk preget av mange moderne 8-10 etasjers bygninger uten tilsvarende store flott åpne grøntområder som våre.

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

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

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

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



Maridalsveien 225 og 229 – 17. april 2023

#### A.4 EN OPPSUMERING AV SISTE STYREÅR

Etter to år med Corona har siste styreperiode endelig vært mer normal. Dessverre har det kommet andre utfordringer som har satt sitt preg på styrets arbeide. Det gjelder først og fremst sterkt økte strømpriser, kraftig prisstigning og økte finanskostnader på våre lån på grunn av økte rente. Isolert sett er det økt renter som har bidratt mest det siste året. Sammenliknet med 2021 økte finanskostnadene i 2022 med 55,7 % (se side 9). Dette kommer på toppen av økte energipriser som steg kraftig allerede i 2020. Samlet har disse økte kostnader begrenset styrets handlingsrom til både drift og vedlikehold. Det har derfor vært nødvendig å både øke felleskostnadene og gebyrer på ulike brukertilbud – slik som blant annet parkering, gjesteparkering, bruk av fellesvaskerier, velferdslokale og gjesteleilighet. Økte kostnader er dessverre utenfor borettslagets kontroll, og kan i liten grad kompenseres. Styret har imidlertid sett på om det kan gjøres investeringer som gir energisparing og som på sikt kompenserer økte kostnadene knyttet til energiforbruket (se generalforsamlingsforslag på side 27-29).

Det har også vært andre mer uvanlige utfordringer for styret, fordi boligspekulanter forsøker å omgå borettslagsloven ved urettmessig oppkjøp av leiligheter med henblikk på økonomiske gevinst ved raskt videresalg – samt ulovlig fremleie av solgte leiligheter i perioden etter salg og før overtakelse. Borettslaget har tidligere hatt boligspekulanter som utnyttes intern forkjøpsretten. Det ser ut til at det er en trend hvor *borettslagsmodellen* angripes, og nye mottiltak stadig må tas i bruk. Se mer på side 37-38.

Unnsett mange utfordringer, arbeider styret med full styrke ut fra et 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!»*

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

### Kostnadsstyring

Økte kostnader har gjort det nødvendig å ha et sterkt fokus på kostnadene, hvor målsetningen har vært å holde kostnadene innenfor budsjettet. Selv om budsjettet var basert på en nødvendig husleieregulering, viser regnskapet at kostnadene (kr. 12 330 750) ble kr. 8 450 lavere enn budsjettet (kr. 12 339 200). Driftsinntektene ble kr. 518 233 høyere, mens økte rentekostnader var kr. 881 831 større enn budsjettet. Samlet sett ble kostnader inkludert renter derfor større en budsjettet.



Gravearbeid i forbindelse med utbedring av en vannlekkasje ved Maridalsveien 225D – Mars 2023

### Vannlekkasje ved Maridalsveien 225

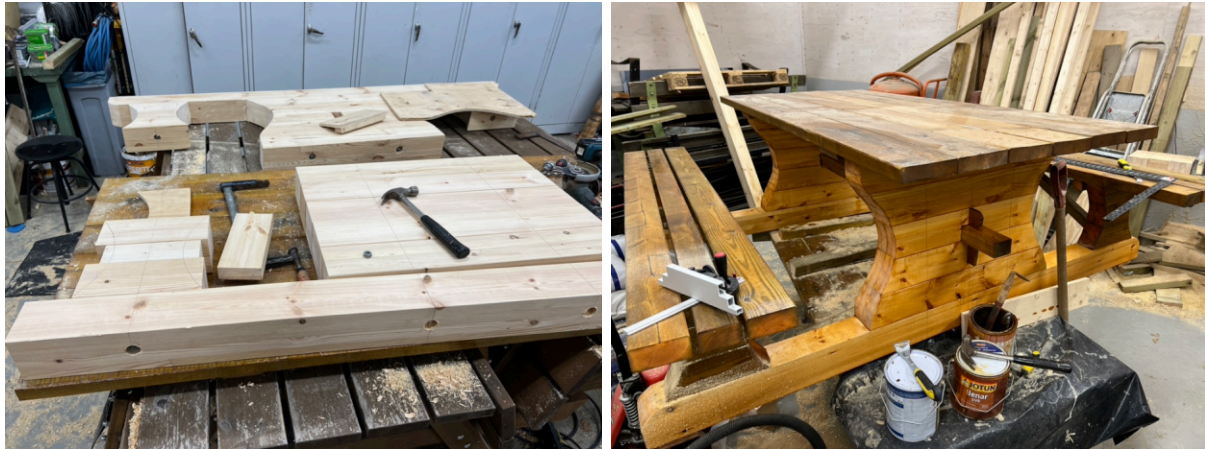
Oslo vann- og avløpsetat påviste vannlekkasje på hoved inntaket til Maridalsveien 225. Det ble nødvendig med utbygging av vannrør mellom kommunens hovedledning nordvendt gavlside av Maridalsveien 225. Dessuten ble det nødvendig med bytte av stengekraner. Dette medførte gravearbeid ved parkeringsplassene langs gavlen

### Større og mindre prosjekter

Styret har arbeidet med en rekke større og mindre prosjekter; Flise legging av alle trappeoppganger ble fullført våren 2023 (vedtatt på ekstraordinær generalforsamling oktober 2021), oppgradering av ladekapasiteten på el-ladeplassene fra et 14 kWh anlegg til 28 kWh ble fullført våren 2023, ny gjesteleilighet ferdigstilles i Maridalsveien 231 C mai 2023. Velferdslokalet ble også malt og gulvet slipt og utdaterte lamper (halogenspotter) ble byttet ut med nye kabler og brytere.

### Utebenker og border

Vaktmester John Schmidt har gjennom vinteren produsert flere nye og solide furutre utebenker og border som erstatning av gamle råtne benker. Vaktmester ser fram til at andelseierne kan ta de nye utebenker og border i bruk!



Bildene viser produksjonen av nye utebenker og border (foto des. 2022), og er bygget i vaktmesters nye oppvarmede garasje vinteren 2022-2023. Design og produksjon: John Schmidt, vaktmester.

### Dekkhotell

Det er bygget nye reoler til flere dekk i dekkhotellet som er lokalisert i kjelleren i Maridalsveien 225. Dekkhotellet ble utvidet våren 2023, slik at det gamle søppelrom ved siden av det eksisterende rom ble tatt i bruk. Døren inn går nå direkte vi trappen.

### Statnett – tunnel mellom Tåsen og Ulven

Det har ikke vært mange nye saker knyttet til prosjektet i inneværende styreperiode, men det har pågått en del målinger av setninger i Maridalsveien 237, og det arbeides med å utarbeide et anbuds materiale til en beredskapsplan som skal være klar før det sprenes under borettslaget våren 2025. Mer om dette under i avsnitt A.5.

### Lovstridig oppkjøp av leiligheter – rettslig oppfølging mot Solgt.no AS

En av fordelene med å bo i et borettslag er at det kun er fysiske personer som kan kjøpe og eie en leilighet (ikke flere samtidig). Dette fremgår av Borettslagsloven § 4-1 og 4-2 og borettslagets vedtekter § 2-1. Det er dessuten plikt til å *bruke* leiligheten. Det vil si selv bo i leiligheten. Det betyr at firmaer, investeringsselskaper og boligspekulanter ikke kan kjøpe leiligheter i borettslaget.

Dessverre ble det høsten 2022 avdekket at firmaet Solgt.no AS hadde kjøpt to leiligheter – en i Maridalsveien 229 og en i Maridalsveien 227.

Nye andelseiere skal i henhold til vedtektene § 2-2 godkjennes av styret. Da Solgt.no AS ikke oppfylte bestemmelsene for å eie leiligheter, ble de heller ikke godkjent av styret. Manglende godkjenning var ikke til hindre for at firmaet allikevel gjennomførte handelen med selgerne. Borettslaget engasjerte derfor advokat Dag Stadheim for rettslig oppfølging, noe som førte til varsling om søksmål i henhold Tvisteloven § 5-2.

Selv om oppkjøpene var i strid med både borettslagets vedtekter og Borettslagsloven, har det i praksis vært vanskelig å bruke rettslige tvangsmidler fordi disse prosesser tar så pass lang tid, at spekulantene rekker å videreselge leilighetene – også selv om de blir pusset opp før salg. I disse to tilfellene valgte styret derfor ikke å be tingretten heve salget og tilbakeføre leilighetene til de to opprinnelige andelseiere.



### *Konseptet bak Solgt.no AS*

Firmaet markedsfører seg som en ny type «eiendomsmegler» som tilbyr å selv kjøpe leiligheten til fast pris – ofte usett og til en *lavere pris enn markedspris*. Andelseier slipper da visning og kostnader til eiendomsmegler. Solgt.no AS velger ofte å kjøpe leiligheter det er lett å selge eller som trenger oppussing – det vil si leiligheter som andelseier med fordel kunne selge på vanlig vis.



Selv om Solgt.no AS markedsfører seg som en ny type eiendomsmegler, skjer videre-salget typisk gjennom eiendomsmeglerfirmaet *Enkelt oppgjør AS* – et selskap som er heleid av Solgt.no AS. Dette var også tilfellet i borettslaget. Den ene leilighet ble videre-solgt gjennom Enkelt oppgjør AS, mens den andre først ble forsøkt solgt vi via Enkelt Oppgjør AS men salgsoppdraget ble overført til Krogsveen AS fordi styret hadde påpekt at Enkelt oppgjør AS reelt ikke var en uavhengig part slik Eiendomsmeglerloven §1-1 krever. Styret har rapportert hendelsene til Finanstilsynet.

### *Lovstridig fremleie og ulovlig oppussing i borettslaget*

I perioden etter salg og før overdragelsen, praktiserer Solgt.no AS fremleie – dvs. kommersiell utleievirksomhet. Leilighetene de eide i borettslaget ble også leid ut, og da via AirBnb uten ny eiers samtykke. Slik fremleie er ulovlig fordi midlertidig fremleie forutsetter at eier selv bor i leiligheten (Borettslagsloven § 5-4, og vedtektene § 4-2).

Det ble også avdekket ulovlig oppussing av bad i den ene leilighet Solgt.no AS hadde solgt via Krogsveen AS. Megler hadde ikke opplyst om manglene. I dialog med kjøper ble det gitt pålegg fra styret om utbedring. Etter betydelig press fra styret, etterfulgte selger (Solgt.no AS) pålegget, slik at kjøper fikk nytt bad på Solgt.no AS's bekostning.

### *Utfordringer med å selge til Solgt.no AS*

Det er flere utfordringer med at boligspekulanter kjøper leiligheter i vårt borettslag:

- Borettslaget blir en arena for kommersielt oppkjøp.
- Leiligheter pusses opp ulovlig.
- Oppussing skjer uten hensyn til husordensregler.
- Leiligheter videreselges gjennom en eiendomsmegler selger selv eier.
- Selger får en lavere pris sammenlignet med et salg gjennom en vanlig eiendomsmegler.
- Lovstridig fremleie i perioden mellom salg og overtakelse uten samtykke fra ny eier og fra styret.

### *Tiltak dersom det oppstår nye saker – selger og kjøpers gjensidige ansvar*

I henhold til vedtektene og borettslagsloven kan *andelseier* ikke selge leiligheten til et aksjeselskap, i dette tilfellet Solgt.no AS. Et *aksjeselskap* kan heller ikke kjøpe en borettslags-leilighet lovlig. Både andelseier og boligspekulant er derfor et gjensidig ansvarlig når en leilighet allikevel selges i strid med lovverket og borettslagets vedtekter.

Dersom det kommer nye saker, hvor andelseier selger til et aksjeselskap, kommer styret umiddelbart til å be tingretten heve salget. Det betyr at leiligheten tilbakeføres til opprinnelig andelseier. I mange tilfeller vil dette skje etter tidligere andelseier har kjøpt ny bolig. Det betyr at tidligere *andelseier påtar seg en betydelig økonomisk risiko* ved å stå som eier av to boliger samtidig – akkurat som for eksempel Solgt.no AS påtar seg et *betydelig erstatningsansvar fra nye andelseier* som ikke får beholde leiligheten.

#### **ADVARSEL**

Ikke la deg friste til å selge leiligheten til boligspekulanter som ikke har lov til å kjøpe, slik som for eksempel Solgt.no AS. Selg kun til personer og ikke kommersielle aksjeselskaper. Bruk kun seriøse eiendomsmeglere som følger opp både selger og kjøper.

### 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 lyktes 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 setnings-skader (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).

### Oppstart

Statnett har allerede begynt arbeidet med å sprengne ny tunnel, og det arbeides samtidig fra begge ender. Ut fra det opplysninger styret har mottatt rett før påske 2023, forventes det at arbeidene under Maridalsveien borettslag begynner 2024/2025. Styret vil arrangere informasjonsmøter god tid før arbeidene begynner under borettslaget.

### Påviste setningsskader

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

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

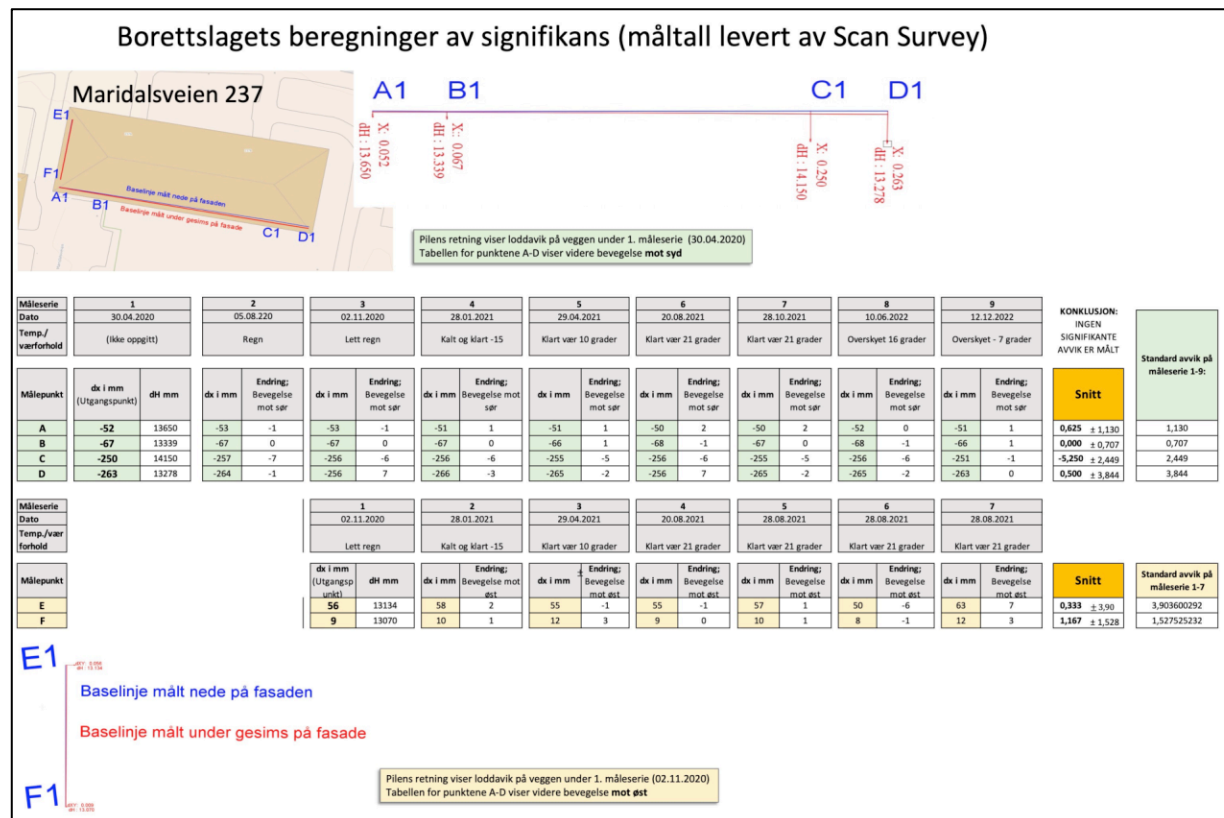
Maridalsveien 237 og disse viste at setningene var stabile. Nye målinger ble tatt for knapt 20 år siden, og støtter opp om at det ikke har kommet nye setningskader.

### Logging av eventuelle nye setninger eller pågående setninger

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

Styret har så langt mottatt tall fra 9 ulike målinger utført i perioden 2020.04.30 – 12.12.2022. Disse viser at det ikke er påvist signifikante endringer i denne periode. Se illustrasjonen under. Disse data brukes som kontroll mot nye målinger som tas etter tunnelen er ferdigbygget. Styret har provosert frem en bekreftelse fra Multiconsult AS, på at det er enighet om borettslagets konklusjoner om at det ikke er påvist ny målbare og signifikante setninger på Maridalsveien 237. Denne enighet er prinsipiell viktig, dersom skader senere oppstår i forbindelse med sprengningsarbeidene.

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



Illustrasjonen viser måling av forskjellene mellom bygnings grunnlinje og gesims langs to akser. E1 mot F1 på nordvendt gavlside og A1 / B1 mot C1 / D1 på sydvendt fasade. Setningene er slik at bygningens gesims mot sør-øst heller ca. 26 cm mot sør sammenliknet med grunnlinjen. Gesimsen på den vestvendt gavl heller ca. 5,6 cm mot øst sammenliknet med grunnlinjen. Disse hellinger er muligvis svakt merkbare i leilighetene øverst i bygningen fordi gulvet heller svakt mot sør-øst.

### Beredskapsplan

For å være best mulig forberedt på konsekvensene av hva sprengningsarbeidene vil kunne få for betydning for bygninger, innbo og personer, har styret begynt arbeidet med å få laget en beredskapsplan. I første omgang arbeides det med å utforme et anbuds materiale med en klart definert bestilling som sendes ut til en rekke firmaer med kompetanse innen beredskap og som *ikke* har pågående oppdrag for Statnett eller firmaer som leverende konsulent tjenester til Statnett. Det forventes at borettslaget har en grundig utarbeidet beredskapsplan klar før sommeren 2024.

### 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 varslings om stenging av brønner.

Gjennom en skriftlig avtale «tilbyr» Statnett at Staten betaler merkostnadene som følge av at strøm må brukes som erstatning for tapt energiproduksjon. Merkostnadene dekkes imidlertid kun frem til tunnelen er ferdigbygget. Dersom borettslaget ikke godtar avtalen, har Statnett truet med ekspropriasjon av 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 på neste side), og fordi de resterende frie områder allerede er allerede tatt i bruk, kan det være krevende å etablere gode erstatningsbrønner. I så fall påføres borettslaget et tap på all fremtidig energibesparelse svarende til opptil 12% av dagens energiproduksjon, og som da må dekkes inn med innkjøpt strøm. Dvs. våre energikostnader vil kunne bli vesentlig større enn i dag gitt at prisen på strøm har økt voldsomt, og neppe blir billigere i fremtiden. Dette 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.

### Sakskostnader

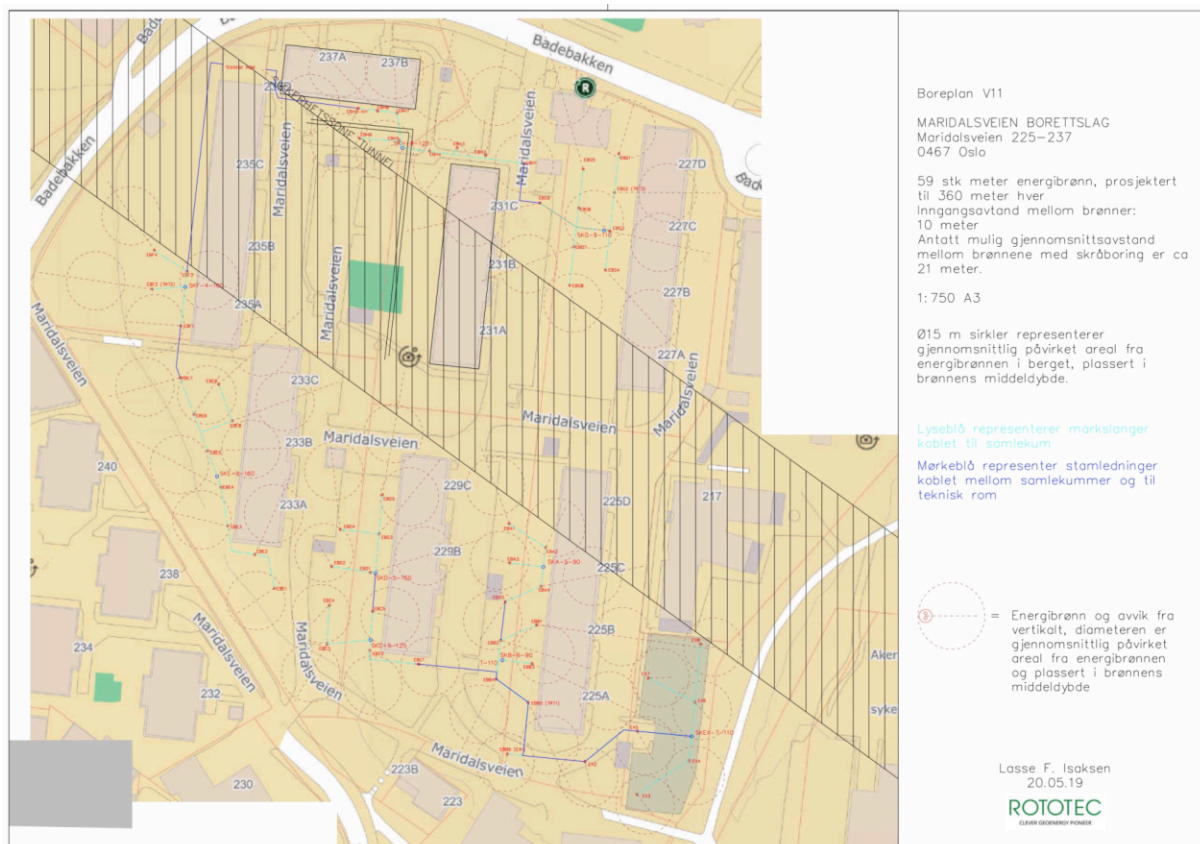
I skjønnsbegjæringsaker er Staten pålagt å dekke både egne og saksøktets sakskostnader – dvs. borettslagets kostnader. Dessverre får borettslaget først dekket disse kostnadene etter en domsavsigelse, hvilket betyr at borettslaget foreløpig må legge ut for kostnader til advokat og fagkompetanse.

Kostnadene i 2021 var på kr. 146 700 og påløpe kostnader i 2022 var på kr. 147 206 (se note 8 i regnskapet på [side 15](#)). I alt kr. 293 906. I 2023 og 2024 vil det komme ytterligere kostnader knyttet til utarbeidelsen av en beredskapsplan.

Samlet har borettslaget i 2021 og 2022 hatt kostnader på kr. 293 906.

### Planlagt trase for ny tunnel

Ny tunnel vil gå diagonalt gjennom borettslaget fra Maridalsveien 225 under 231 mot 235 og 237. Skravert felt er ca. 60 meter bred, mens selve tunnelen er 10 meter brede. Den presise plassering er av sikkerhetsmessig grunner hemmelig.



Planlagt trase for ny tunnel under Maridalsveien borettslag. Det forventes at sprengningsarbeidene under borettslaget begynner årsskiftet 2024/2015. Runde stiplede sirkler viser plasseringen av borettslagets energibrønner og områdene det hentes energi fra (arealet i sirklene).

### 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: [dibk.no/regelverk/byggeteknisk-forskrift-tek17](http://dibk.no/regelverk/byggeteknisk-forskrift-tek17)
- Byggebransjens våtroms norm: [byggforsk.no/vaatromsnormen](http://byggforsk.no/vaatromsnormen)

## Søknadsprosessen

Borettslaget praktiserer en totrinns prosess;

- I. Det søkes om igangsettingstillatelse fra styret (s. 87-88).
- II. Det søkes om godkjenning på ferdig ombygget leilighet fra styret (s. 89-90)

### 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. 87-90). Desuten tegninger som viser forslag til løsninger i leiligheter der det er mer krevende å finne gode løsninger. Det kan også sendes søknad via web-skjema som er tilgjengelig på [maridalsveien.no](http://maridalsveien.no).



Maridalsveien 227 – 17. april 2023

## A.7 STYREMØTER OG ANNEN STYREAKTIVITET

Det har i den siste styreperioden vært styremøter hver 4. uke. Regelmessige møter har vært lagt til siste tirsdag hver måned, 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 mange møter med entreprenører, arkitekter, branntekniske konsulenter, byggetekniske statikere, geoteknikere, plan- og bygningsetaten og ekstern prosjektleder.

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

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

Styret har unntaksvis trådt inn som lønnet vikar når det ikke har vært mulig å finne vikar ved sykdom eller annet fravær, og i situasjoner hvor det har vært vanskelig eller umulig å leie inn eksterne tjenester (for eksempel i romjulen/fellesferie pga. sykdom). Det arbeides på å gjøre borettslaget mindre sårbar ved å ansette faste vikarer – for eksempel vikarer til trappevask og ved å leie inn eksterne vaktmestertjenester.



Maridalsveien 233 – 17. april 2023

## A.8 PÅGÅENDE ELLER AVSLUTTEDE PROSJEKTER DET SISTE ÅRET

### Fliselegging av trappeoppganger

Ekstraordinær generalforsamling vedtok å fliselegge alle trappeoppganger fra kjeller til andre etasje med et budsjett på 2 millioner kroner. Etter anbud valgte styret Murmester Knut Guttorm AS. Prosjektet er nå ferdigstilt.

### Nytt smijerns stakitt og port langs Badebakken

Mellom passasjen ved Maridalsveien 237 og 235 ut mot Badebakken og fram til trafostasjonen blir det 2023 montert nytt smijerns stakitt og port. Porten skal sikre synlig og god adgang til barnveien bak Maridalsveien 235 og 233.

### Gjesteleilighet

Det ble gitt ferdigattest fra Plan og bygningsetaten på gjesteleiligheten i Maridalsveien 233 B, og på grunn av svært stor etterspørsel, arbeides med å utvide tilbudet med enda en gjesteleilighet i Maridalsveien 231C. Søknad og igangsetning ble sendt april 2022 (sak 202206170). Arbeidet med ny gjesteleilighet nærmer seg ferdigstilling og forventes å være ferdig før sommeren 2023. Følg med på borettslaget hjemmeside. Her gis det informasjon om når og hvordan gjesteleiligheten kan bookes.





Foto fra ny gjesteleilighet (6. mars 2023): Arbeidene utføres av vaktmester John Schmidt. Schmidt stod for også arbeidene med å bygge gjesteleiligheten i Maridalsveien 233B (ferdig 2020) samt byggingen av den utvidet vaktmestergarasje som stod ferdig 2018. Schmidt er fagutdannet som tømmer i Danmark.

Illustrasjon nederst til høyre: Plantegning av planlagt ny gjesteleilighet i kjelleren i Maridalsveien 231C

## A.9 EIENDOMSSKATT – INNKREVING VIA OBOS

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 andelseiere. 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 2023 har eiendomsskatten nesten blitt doblet for de berørte andelseiere i Maridalsveien borettslag.

Eiendomsskatt er en skatt til eier av leiligheten, så berørte andelseiere 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 229 og 231 – 17. april 2023

## A.10 DRIFTSRAPPORT FOR BERGVARMEANLEGGET 2022

### Energiforbruk

I 2022 har bergvarmeanlegget hentet 1 627 618 KWh «gratis» energi fra energibrønnene sammenliknet med 1 712 618 KWh i 2021. Det samlede energiforbruk i 2022 var på 2 644 072 KWh, slik at besparelsen har vært på 61,6 % (64 % i 2021). Dvs. andelen «gratis» energi har gått noe ned.

1 994 050 KWh gikk til varme og 650 022 KWh til varmt vann. Det ble kjøpt inn 1 013 454 KWh elektrisk strøm som hovedsakelig gikk til varmepumpene.

Dersom det ses på graddagskorrigerede tall, var energiforbruket større i 2022 enn i 2021 med 2 362 682 KWh mot 2 225 111 KWh i 2021 og 2 173 300 KWh i 2020.

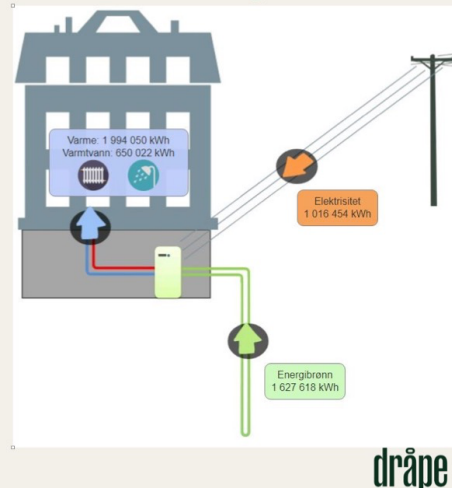
2022 var kaldere enn 2021, og energiforbruket følger derfor utetemperaturen. Samtidig er energiforbruket til varmtvann stabilt de siste 3 årene.

Antall KWh som tas opp av energibrønnene har gått noe ned i 2022 i forhold til de to foregående årene – noe som tilskrives en kald avslutning på året med høyere temperaturer på radiatorene. Dessuten noen driftsproblemer med hetgass krets (varmtvannsproduksjon) pga. urenheter i vannet som tettet filterer. Som ventet har det vært noe lavere temperatur i energibrønnene (dvs. virkningsgraden faller litt de første årene, men stabiliserer seg etter hvert).

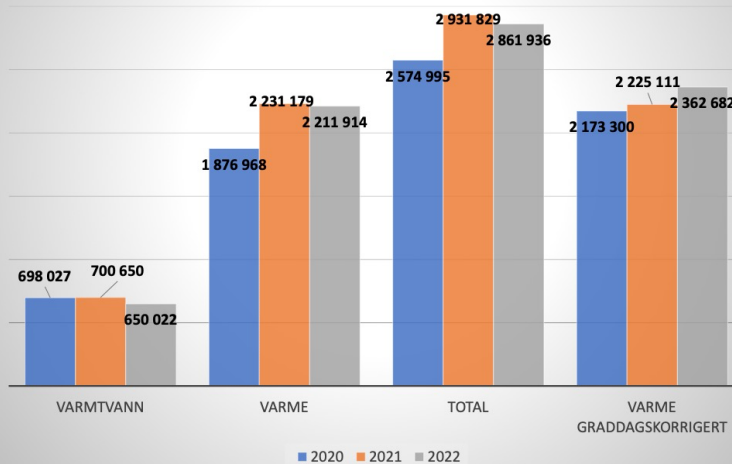
Se illustrerte driftsrapporter fra Dråpe Entreprenør AS på neste side.

## Driftsrapport Bergvarmeanlegg Maridalsveien Borettslag 2022

- I 2022 har bergvarmeanlegget hentet 1 627 618 kWh «gratis» energi fra energibrønnene.
- Dette er en besparelse på 57 % av det totale energiforbruket til oppvarming og varmtvann.



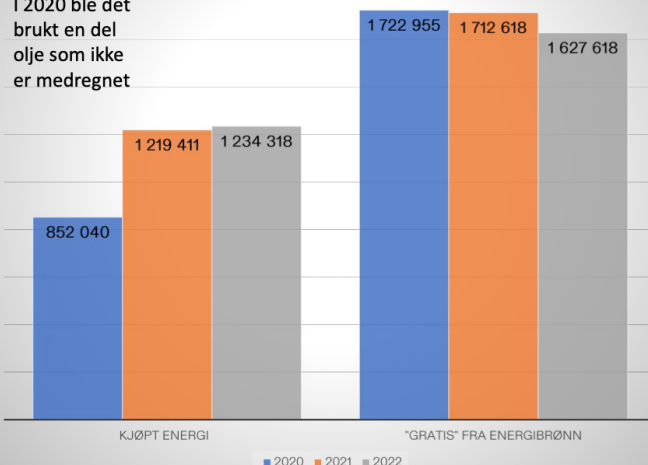
## Energiforbruk



- Energiforbruk til varmtvann er forholdsvis stabilt
- Energiforbruk til varme følger temperatur
- Graddags korrigeret energiforbruk til oppvarming viser at forbruket til oppvarming faktisk er høyere i forhold til temperaturene som har vært i 2022.

## Energikilde

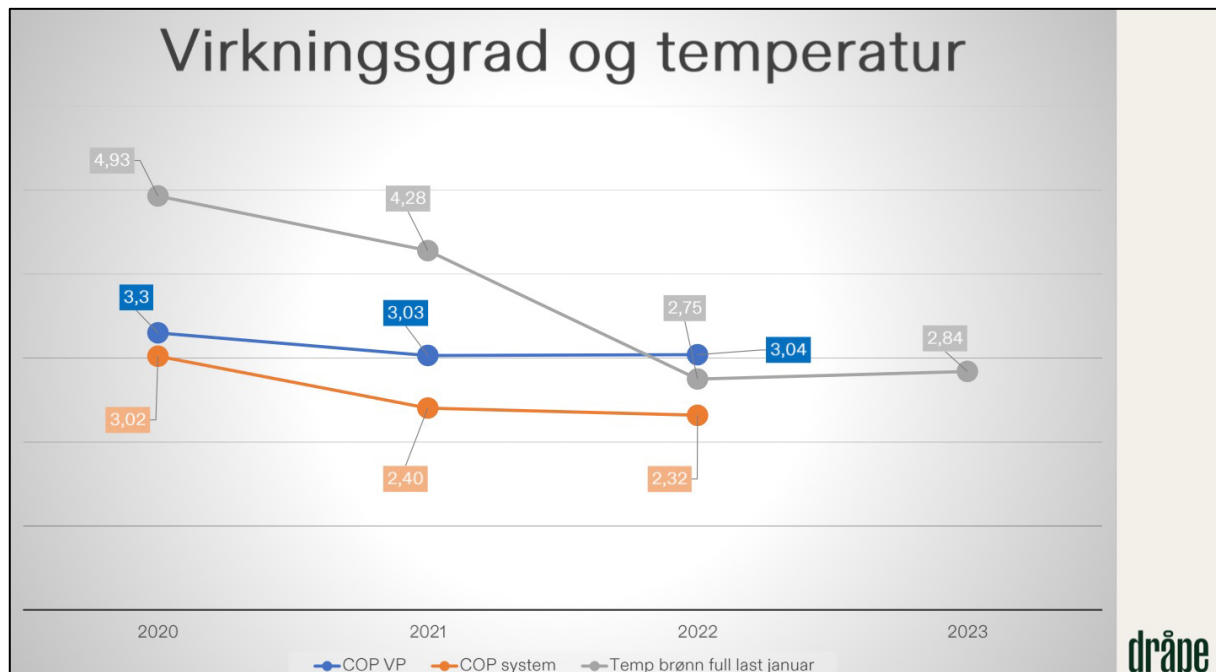
I 2020 ble det brukt en del olje som ikke er medregnet



- Antall kWh hentet fra energibrønn har gått noe ned i 2022 i forhold til de 2 foregående årene.
  - Kald avslutning på året = høyere nødvendig temperatur på radiator og noe lavere virkningsgrad. Dette får vi ikke gjort noe med.
  - Litt problemer med hetgass krets mot varmtvannstanker, dette er under utredning.
  - Litt problem med urenheter i drikkevannet, tetter filter og VP går i alarm. Utbedring med nytt filter.
  - Noe lavere temperatur i energibrønner = lavere virkningsgrad. (det er normalt at temperatur synker noe de første årene. Reduksjon i temperatur ser ut til å flate ut og det er fortsatt en god temperatur.
- Det er antall kWh hentet fra energibrønner som er den viktigste parameter å sikte på.

### Energibrønnene; brønntemperatur og virkningsgrad

Illustrasjonen under viser virkningsgraden på energibrønnene. Fra 2020 til 2022 falt temperaturen i energibrønnene noe, men stabiliserte seg etterfølgende i perioden 2022-2023 med 2,84 grader i 2023. Dette er helt ventet og har hatt liten innvirkningen på virkningsgraden på COP systemet og på COP for varmepumpene.



### Energikostnader

Regnskapet for 2022 viser at energikostnadene var kr. 2 218 204 mot kr. 1 929 626 i 2021 og kr. 691 863 i 2020. Kostnadene for 2022 ble dermed kr. 7818 204 626 høyere, enn budsjettet på kr. 1 500 000. I disse tall er det tatt høyde for strømtilskudd fra staten (en ordning som for borettslag startet desember 2021).

Merkostnadene skyldes en stor prisøkning på strøm – og økningen ble mye større enn forventet slik det kommer frem av budsjettet. Det forventes at strømprisene fortsatt blir høye i 2023, og det er forsiktig budsjettert med en kostnad på kr. 1 800 000. Budsjettet blir derfor revurdert høsten 2023.

### 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.

Det blir derfor årlig gjennomført en opprydding hvor styret med oppslag i oppgangene ber andelseierne markere 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 sykklene.

## A.12 INFORMASJON OM EVENTUELLE RETTSAKER ELLER TVISTER

Utover saken nevnt under punkt A.5 (Statnett saken, side 39-42), har ikke vært noen rettsaker eller tvister i den siste styreperiode.



Maridalsveien 233 – 17. april 2023

## APPENDIKS B PRAKTISK INFORMASJON OM BORETTSLAGET



Maridalsveien 225 – 17. april 2023

### B.1 HUSLEIE

#### Husleieregulering – årlige justeringer

Husleien ble justert 01.01.2023. Det er ikke planlagt ytterligere justering av husleien i 2023, men husleien vil fremover reguleres årlig, og første gang med virkning fom. 01.01.2024 i samsvar med prisstigning – eventuelt litt over prisstigen dersom renten stiger mer enn forventet.

#### Husleieposter gjeldende for 2023

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:

<b>FASTE HUSLEIEPOSTER</b> (alle andelseiere)	
1	ORDINÆR HUSLEIE (inkl. varmt vann/oppvarming, driftstjenester, trappevask m.m.)
2	KABEL-TV kr. 277,- per mnd. per leilighet (inkl. dekker) (Sammenslåtte leil. betaler kun for en dekker og ett Internettpunkt)
3	INTERNETT kr. 107,- per mnd. per leilighet (inkl. WiFi ruter)
4	BALKONGTILLEGG kr. 750,- pr. mnd. per balkong (8 leil. har ikke balkong og 3 sammenslåtte leil. har 2 balkonger)
<b>VARIABLE INDIVIDUELLE HUSLEIEPOSTER</b> (valgfritt)	
5	OPPSTILLINGSPLASS FOR BIL (for tiden kr. 650,- per mnd.)
6	OPPSTILLINGSPLASS FOR MC (for tiden kr. 150,- 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 registrert bosted i borettslaget og disponere egen bil. Kontakt vaktmester for å bli registrert 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 brukeraftale.

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 brukeraftalen som fås hos vaktmester.

### Betaling

Det betales for bruk og med satser som tilsvarer gjeldende strømpriser inklusiv nettleie 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](mailto:parkering@maridalsveien.no) eller til vaktmester ([vaktmester@maridalsveien.no](mailto:vaktmester@maridalsveien.no)).

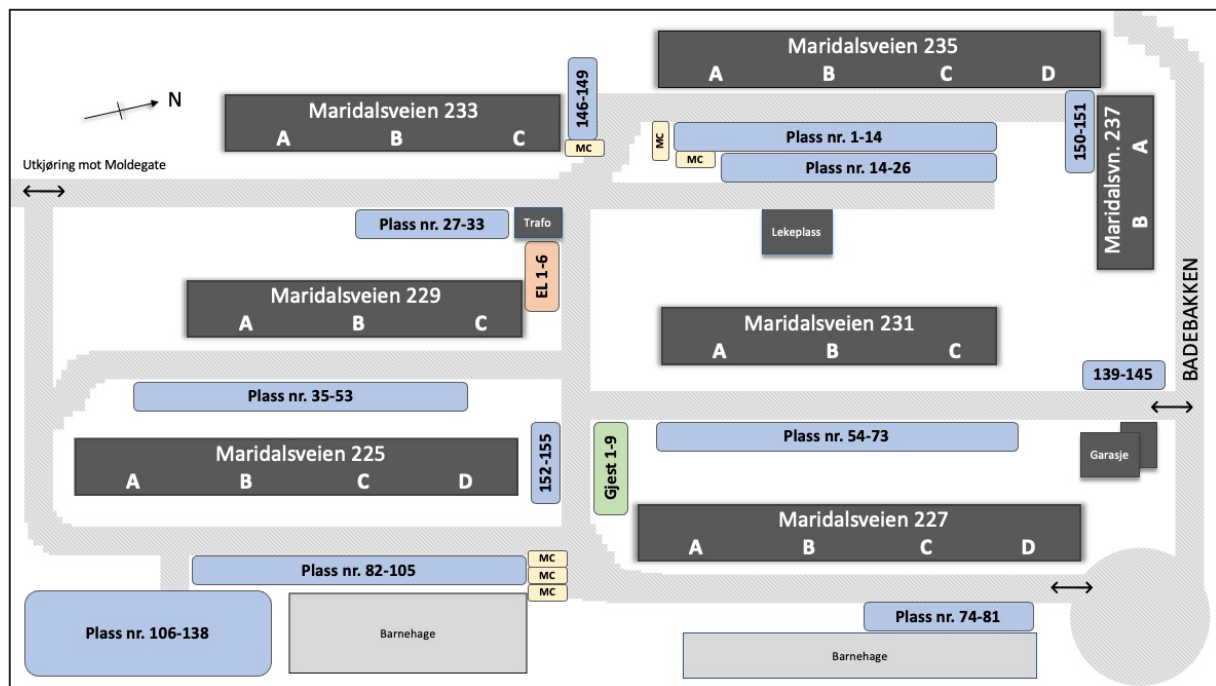
## B.3 PARKERING

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](mailto: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](mailto:parkering@maridalsveien.no). 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 (leieavtalen vil stå andelseiers navn).

### Fremleie

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

### Overdragelse

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



## Oppsigelse

Inntil parkeringsplassen sies opp, hefter leietaker for parkeringsleien. Parkerings-plass kan sies opp med 1 måneds varsel fra og med den første i hver måned. Oppsigelse sendes til [parkering@maridalsveien.no](mailto: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 (Husordensreglenes § 9, vedlegg D side 101)

«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 parkeres 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](mailto:parkering@maridalsveien.no).

## B.4 TILSKUDSORDNING FOR REHABILITERING AV BAD

I styreperioden 2021-2022 ble det gitt støtte til 3 leiligheter. Per 20. april 2023 er det registret 294 av 356 leiligheter med ferdigattester hos Plan- og bygningsetaten, og 59 leiligheter uten ferdigattest. Se egen grafisk oversikt på [side 58](#).

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

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

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 skjer rett før et salg.** Borettslaget anbefaler at selger og kjøper eventuelt tar høyde for dette i salgavtalen som en del av oppgjøret. Når en leilighet er solgt går en eventuell støtte til ny eier.

#### BEMERK

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

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

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

Søknadsskjema er vedlagt i denne årsberetning, men finnes også som web-skjema på [maridalsveien.no](http://maridalsveien.no)

#### Avvik fra borettslagets krav eller offentligrettslige krav

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

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

Utgangspunkter for at det kreves igangsettingstillatelse er slik:

Borettslaget ønsker at gamle sluk byttes fordi de er gamle og utgjør en risiko med henblikk på vannskader og brannsikkerhet. Når sluk byttes, blir det en åpning i gulv/tak mellom to leiligheter. Grunnen til at det blir åpning er at både sluk og avløp går igjennom det 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.


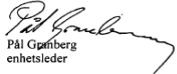


Selv om Plan- og bygningsetaten noen ganger gir ferdigattest på tross at plan og bygningsloven formelt sett er brutt ved ikke først å søke om igangsettingstillatelse, så gir borettslaget uansett ikke støtte. Grunnen er at støtteordningen er ment å være et insentiv til å gjøre alle arbeider lovmessig 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 lurte på hvilke offentlige tilgjengelige dokumenter som ligger registret hos Plan- og bygningsetaten i Oslo, kan du søke på din adresse ved å gå inn på følgende link: [innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn).

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

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

 <p><b>Oslo kommune Plan- og bygningsetaten</b></p>		<p>Vedr. Byggesak nr 200100020 i MARIDALSVEIEN BORETTSLAG (Liste pr 19.03.2009) Side 1</p>	
<p>Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal Mogens Thorsens gate 4 A 0264 OSLO arkitekten@combitel.no</p>		<p>Oversikt over leilighetsnr hvor det søkes om ferdigattest vedr. utskifting av baderomssluk:</p>	
<p>Deres ref: Vår ref (saksnr.): 200100020-24 Saksbeh: John Philip Santillan Arkivkode: 531 Oppgitt alltid ved beivringstid</p>		<p><b>Maridalsveien 225:</b> Leil.nr. 150-151-152-154-157-160-249-251-252-253-254-255-259-349-351-352-354-355-357-358-359-450-451-452-455-456-457-551-555-556-557-559-560</p>	
<p>Byggeplass: MARIDALSVEIEN 225-237 Eiendom: 222/135 m. flere</p>		<p><b>Nr. 227:</b> Leil.nr. 163-164-165-168-170-171-172-262-266-267-268-269-270-271-272-361-362-365-366-367-369-370-371-372-462-465-467-468-469-470-471-472-565-566-567-568-569-570-571-572</p>	
<p>Tiltakshaver: Maridalen Borettslag v/ styreleder Michael Møller Adresse: Maridalsveien 235B, 0467 OSLO</p>		<p><b>Nr. 229:</b> Leil.nr. 129-130-132-134-135-136-137-229-231-232-236-237-238-332-333-334-336-337-338-430-431-432-433-434-435-436-437-438-530-531-534-536-537-538</p>	
<p>Søker: Siv. Ark. Mnal INGER SKYBAK EGGESVIK Adresse: Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO</p>		<p><b>Nr. 231:</b> Leil.nr. 139-141-142-144-145-146-147-239-240-241-242-243-245-246-248-339-340-341-342-344-345-348-439-440-441-442-447-539-540-542-543-546-547</p>	
<p>Tiltaksstype: Blokk/bygård Tiltaksart: Endring/rep. av bygningstekniske inst.- Skifte av sluk, ifm rehab. av våtrom</p>		<p><b>Nr. 233:</b> Leil.nr. 104-105-107-110-204-208-209-210-301-302-303-304-307-308-309-310-401-402-403-405-406-407-408-409-501-502-503-505-507-508-509</p>	
<p><b>FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 225-237</b> Jfr. plan- og bygningsloven § 99</p>			
<p>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.</p>			
<p>Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.</p>			
<p>Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.</p>			
<p>Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Se vedlegg.</p>			
<p> Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.</p>			
<p>PLAN- OG BYGNINGSETATEN Teknisk fagavdeling Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon</p>			
<p> Pål Gørnberg enhetssleder</p>		<p> John Philip Santillan saksbehandler</p>	
<p>Vedlegg: Oversikt over leiligheter som omfattes av ferdigattesten</p>			
<p>Kopi til: Maridalen Borettslag v/ styreleder Michael Møller, Maridalsveien 235B, 0467 OSLO</p>			
<p> Plan- og bygningsetaten Boks 364 Sentrum 0102 Oslo</p>		<p>Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no</p>	
<p>Sentralbord: 02 180 Kundesenteret: 23 49 10 00 Telefaks: 22 66 24 94 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no</p>		<p>Bankgiro: 6003.05.58920 Org.nr.: 971 040 823 MVA</p>	
		<p>Inger Skybak Eggesvik Siv ark Mnal</p>	

## 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 skjematisk oppstilling over leiligheter som har fått støtte (angitt med leilighetsnummer). Leiligheter som ikke har fått ferdigattest fra Plan og bygningsetaten i Oslo er markert med rød farge. Det gjelder 59 leiligheter. Tre leiligheter har i siste styreperiode 2022-2023 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 huseiegiro

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 (59 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	556	557	558	559	560
449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460
349	350 + 351	342	343	354	355	356	357	358	359	360	
249	250	251	242	243	244	255	256	257	258	259	260
149	150	151	142	143	144	155	156	157	158	159	160

**Maridalsveien 229**

A	B			C					
529	530	531	532	533	534	535	536	537	538
429	430	431	432	433	434	435	436	437	438
329	330	331	332	333	334	335	336	337	338
229	230	231	232	233	234	235	236	237	238
129	130	131	132	133	134	135	136	137	Lokale

**Maridalsveien 227**

A	B			C			D				
561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572
461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472
361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372
261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272
161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172

**Maridalsveien 231**

A	B			C					
539	540	541	542 + 543	544	545	546	547	548	
439	440	441	442	443	444	445	456	457	458
339	340	341	342	343	344	345	356	347	348
239	240	241	242	243	244	245	246	247	248
139	140	141	142	143	144	145	146	147	148

**Maridalsveien 235**

A	B			C			D				
511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522
411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422
311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322
211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	Vaktmester	

**Maridalsveien 233**

A	B			C					
501	502	503	504	505	506	507	508	509	510
401	402	403	404	405	406	407	408	409	410
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110

## B.5 DYREHOLD

Dyrehold reguleres av husordensreglens § 11. Søknad om dyrehold er på side 93.

### 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

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 relativt 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 HVA ER 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 innefatt (Rt. 1993-1260 (466-93)).



Lekeplassen foran Maridalsveien 231 – 17. april 2023

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

### ALLE MÅ HA RINGEKLOKKE- OG POSTKASSESKILT

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

Det er ikke lov og klister papirlapper eller anden ikke standardisert skilt på ringeklokken eller postkassen. Slike lapper tas fortløpende ned, samtidig med at det legges et bestillingsskjema i postkassen.

Dersom du ønsker plass, send søknadsskjema til [parkering@maridalsveien.no](mailto: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: [oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/bolignummer/#toc-1](https://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](mailto: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.

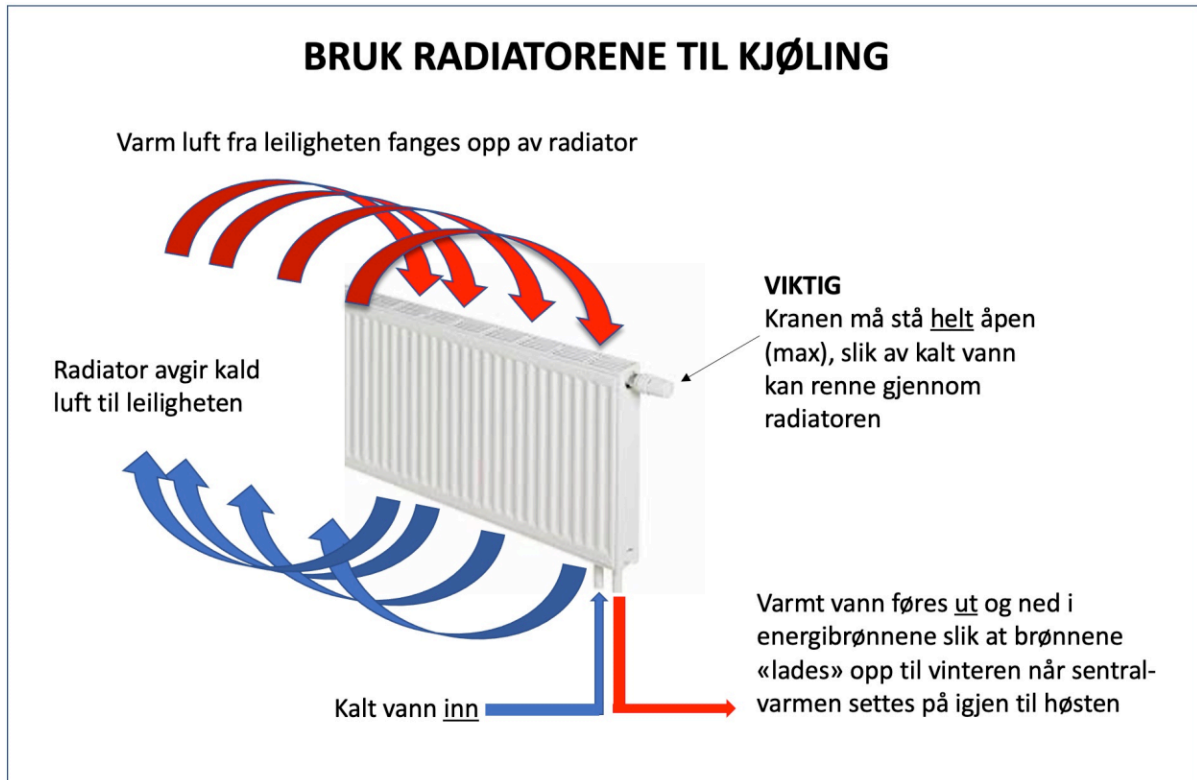
Bytte av sluk på bad må varsles underliggende nabo skriftlig to uker før arbeides påbegynnes.

### Kjøling på radiator – sommerdrift på energibrønn anlegget



På sommeren settes driften av energibrønnen 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 utetemperatur. 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 «tropener»), og da settes temperaturen litt høyere for å hindre dette – men sjekk gjerne om det allikevel kommer litt kondens. Kondens kan dryppe ned på gulvet, og hvis det ikke tørkes opp kan det komme flekker.

#### ANBEFALING

Vi oppfordrer til at kjøling KUN brukes når det er noen i leiligheten, og at ventilen ellers *stenges* når man ikke er hjemme eller i forbindelse med reiser og ferie. Dersom denne oppfordring ikke følges, vil skader på gulv verken dekkes av forsikrings-selskap 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 235 – 17. april 2023

## 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 du kan fremskaffe den informasjon du trenger før du går kontakter en eiendomsmegler.

### Andel av fellesgjeld og formue

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

Fordi det hver måned nedbetales på borettslagets lån, og andelen formue løpende endres, er det ikke hensiktsmessig å ta disse tallene med i årsberetningen. Vi ber de som trenger disse opplysningene om å ta kontakt med borettslagets forvaltningskonsulent Anne Marte Roer (e-post: [anne.marte.roer@obos.no](mailto:anne.marte.roer@obos.no)).

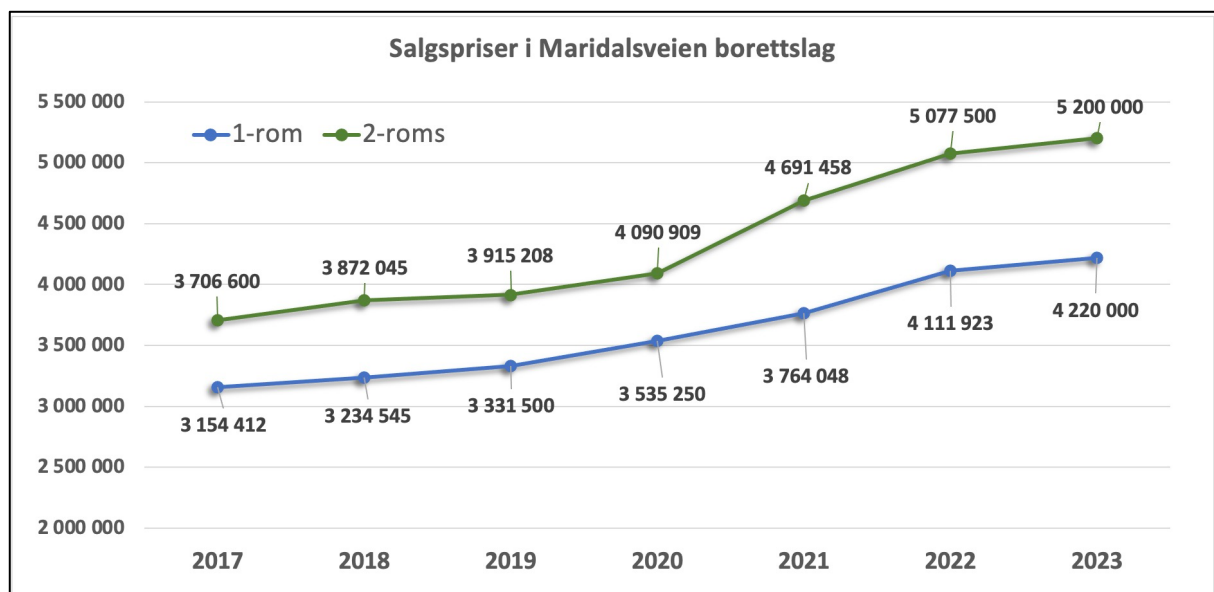
## Salgspriser

Vedlagt statistikk viser prisutviklingen for henholdsvis ettroms og toroms leiligheter siden 1. januar 2017 og frem til 31. mars 2023. Alle salgspriser er uten fellesgjeld.

SALGSPRISER FOR 1-ROMS LEILIGHETER														
	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Ant.	Pris	Ant.	Pris	Ant.	Pris	Ant.	Pris	Ant.	Pris	Ant.	Pris	Ant.	Pris
JAN	0		2	3 200 000	3	3 315 000	0		2	3 750 000	0		1	4 200 000
FEB	2	3 350 000	0		0		1	3 475 000	1	3 950 000	3	4 083 333	4	4 183 750
MAR	2	3 432 500	2	3 205 000	0		0		3	3 626 667	2	4 225 000	1	4 385 000
APR	1	3 432 500	5	3 192 000	1	3 400 000	1	3 100 000	1	3 400 000	4	4 005 000		
MAI	3	3 163 333	3	3 323 333	2	3 350 000	1	3 550 000	3	3 783 333	4	4 375 000		
JUN	0		3	3 050 000	1	3 400 000	5	3 448 000	1	4 050 000	2	4 225 000		
JUL	2	2 950 000	1	3 180 000	2	3 380 000	1	3 250 000	0		1	4 450 000		
AUG	1	2 950 000	2	3 155 000	4	3 313 750	3	3 573 333	1	3 450 000	3	4 246 667		
SEP	3	3 083 333	1	3 400 000	4	3 300 000	3	3 628 333	3	3 618 333	2	3 942 500		
OKT	2	2 800 000	1	3 200 000	1	3 420 000	2	3 600 000	0		1	3 800 000		
NOV	0		3	3 160 000	2	3 275 000	2	3 717 500	3	3 980 000	1	3 400 000		
DES	1	3 083 333	0		0		1	3 850 000	2	3 950 000	3	3 988 333		
SNITT	17	3 154 412	22	3 234 545	20	3 331 500	20	3 535 250	21	3 764 048	26	4 111 923	6	4 220 000

SALGSPRISER FOR 2-ROMS LEILIGHETER														
	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Ant.	Pris	Ant.	Pris	Ant.	Pris	Ant.	Pris	Ant.	Pris	Ant.	Pris	Ant.	Pris
JAN	3	3 770 000	1	3 585 000	1	3 750 000	4	4 037 500	3	4 445 000	3	5 058 333	1	5 200 000
FEB	3	3 883 333	3	3 401 667	3	3 751 667	2	3 875 000	4	5 106 250	2	5 262 500	0	
MAR	0		1	3 480 000	2	3 757 500	2	3 987 500	3	4 800 000	3	4 850 000	0	
APR	5	3 849 000	1	3 525 000	3	3 950 000	3	4 063 333	2	4 712 500	2	5 325 000		
MAI	1	3 849 000	4	3 920 000	0		1	3 950 000	0		3	4 900 000		
JUN	2	3 750 000	3	4 178 333	1	3 500 000	3	4 023 333	2	4 987 500	5	5 277 000		
JUL	1	3 750 000	2	4 317 500	2	3 975 000	0		0		0			
AUG	2	3 850 000	2	4 075 000	4	3 900 000	3	4 280 000	3	4 285 000	1	5 500 000		
SEP	3	3 536 667	2	3 800 000	3	4 123 333	2	4 215 000	2	4 350 000	1	4 800 000		
OKT	3	3 561 667	1	3 730 000	4	3 993 750	2	4 322 500	1	5 100 000	0			
NOV	2	3 415 000	0		1	4 200 000	0		1	4 150 000	3	4 733 333		
DES	0		2	4 030 000	0		0		2	4 350 000	0			
SNITT	25	3 706 600	22	3 872 045	24	3 915 208	22	4 090 909	24	4 691 458	24	5 077 500	1	5 200 000

For både 1-roms og 2-roms leiligheter viser tallene at det har vært en jevn stigning i salgsprisene fra 2017 til 2020, men at stigningen øker mer i perioden 2020 til 2022. Salgstallene for 2023 viser samme trend, men disse tall gjelder kun årets tre første måneder.



Salgspriser uten fellesgjeld. Salgsprisene på en 2-roms leilighet ligger typisk mellom 16-23% mer, enn en 1-roms (2017; 18%, 2018; 20 %, 2019; 18%, 2020; 16%, 2021; 25%, 2022; 23%, 2023; 23%).

## Energimerking

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

## Dokumentasjon som MÅ overleveres ny eier

Ny eier skal ha all dokumentasjon på renoverte badrom og alle el-arbeider som er utført i leiligheten. Borettslaget har ikke arkivert disse dokumenter som «backup» for kjøper. Det er lurt å bruke tid på å samle denne type dokumentasjon i god tid før du setter i gang salgsprosessen. Mye informasjon kan du hente fra plan og bygnings-etaten i Oslo (se avsnittet om støtte til badroms rehabilitering på [side 54-58](#)).

## B.8 INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE

### Markedsføring

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

### OPPSLAG OG MARKEDSFØRING

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

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

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

Vi ber om at det ikke deles ut reklame i våre postkasser, at det ikke settes opp reklameplakater på styrets informasjonstavler i oppgangene, og at det heller ikke oppsettes reklameplakater på dørene – heller ikke i forbindelse med visning. Tape- eller 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](mailto:styret@maridalsveien.no). Denne e-post besvares typisk innen et døgn – og ofte flere ganger daglig.



Maridalsveien 227 og 225 – 17. april 2023



Maridalsveien 233 og 235 – 2. mai 2023

## 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 framgår vedtektene § 4-2 punkt 3 (vedlegg E side 102-107):

*«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 forløpende og melder fra om forholdet til OBOS.

Av den grunn innskjerpes husordensreglene om at alle andelseiere må ha postkasse-skilt og ringeklokkeskilt som er bestilt fra vaktmesterkontoret – eller som er laget i standard utforming. Alle løse papirlapper og lignende provisoriske navnelapper tas 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](http://Finn.no) eller bekymringsmelding fra naboer er ofte årsak til at det avdekkes ulovlig fremleie.



Maridalsveien 237 – 17. april 2023

## 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. Internettshastigheten er 100/100 Mbps.

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

I tillegg til basispakken med 17 TV kanaler, er det mulig å skreddersy dine egne TV-kanaler ved å gjøre bruk av 50 «TV poeng». Dette gjør du ved å logge inn på [telia.no/login/](https://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)

Hvis du er nyinnflyttet, får du utlevert dekker og WiFi ruter gjennom Telia kundeservice: [telia.no/kundeservice/kontakt-oss/](https://telia.no/kundeservice/kontakt-oss/).

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



## 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 påpasselig med å kaste eller fjerne ubrukte / ødelagte sykler.

### ÅRLIG OPPRYDDING AV «HERRELØSE» SYKLER

Hver høst gjennomføres det en opprydding av sykler. Da henges det opp et oppslag på oppslagstavlen, hvor det gis en frist til 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 sykkelene enten blir kastet eller gitt vekk.

## 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](mailto: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](http://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

## Gjesteleilighet

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. Gjesteleilighetens plassering er markert med et grønt skilt ved inngangsdøren til Maridalsveien 233 B.

Prisen er kr. 300 per natt. Gjesteleiligheten kan leies i inntil 3 sammenhengende dager. Vi er mange andeler i borettslaget og for å gjøre det mest rettferdig, har man mulighet til å reservere lokalet 4 ganger i løpet av et år.

En dags leie regnes fra kl. 12 til kl. 12 neste dag.

Betaling og booking av leilighet skjer via borettslagets hjemmeside: [maridalsveien.no](http://maridalsveien.no)

Gjesteleiligheten 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 kokeplattetopp og vannkoker. Det er ikke sengetøy, dyner, puter eller håndklede – dette må man selv medbringe.

Det rengjøringsutstyr og rengjøringsåpe i hybelen. Man må selv gjøre rent. Dersom det ikke er rengjort, vil det sendes faktura på rengjøring.

Skader på møbler eller inventar vil faktureres leietaker (dvs. andelseier, ikke bruker).



### 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. 300,-.

Booking og betaling gjøres via borettslagets hjemmeside [maridalsveien.no](http://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 bruke egen inngangsnøkkel for å komme ned til kjelleren.)*

*† (1 time etter end leieperiode, kan engangskoden ikke lengere brukes, så nøkkelen må legges tilbake før leieperiodens sluttid)*

### 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](mailto:vaktmester@maridalsveien.no)

### Dekkhottell

I Maridalsveien 225 B er det et dekk-hotell for lagring av bildekk i kjelleren.

De som ønsker å benytte seg av tilbudet kan henvende seg til vår vaktmester for å få utlevert nøkkel og bruksavtale. Kontakt vaktmester på e-post: [vaktmester@maridalsveien.no](mailto: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](http://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 vaskekort 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. 15.

For å få brukernavn og passord kontakt vaktmester på e-post: [vaktmester@maridalsveien.no](mailto: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](mailto:vaktmester@maridalsveien.no)

Det må betales kr. 500 per uke for renhold. Beløpet betales ved å gå inn på [maridalsveien.no](http://maridalsveien.no), hvor du finner anvisning for betaling. Når nøkkel levers tilbake til 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](mailto:vaktmester@maridalsveien.no).



Maridalsveien 235 – 17. april 2023

## 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 arbeide.

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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 branndetektor/alarm.

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

Eventuelle kostnader med å utbedre branndetektor/alarm fordi de er blitt skadet pga. for eksempel oppussingsarbeider eller blitt flyttet på, vil bli fakturert andelseier (typisk kr. 2 500-5 000) fordi anlegget av HMS hensyn må kontrolleres / utbedres av Firesafe.

Utgangspunktet er at branndetektor/alarm **tilhører** borettslaget, og må IKKE beskadiges eller flyttes på av hensyn til sikkerheten til alle i blokken.

### Brannslukker - kontroll og vedlikehold

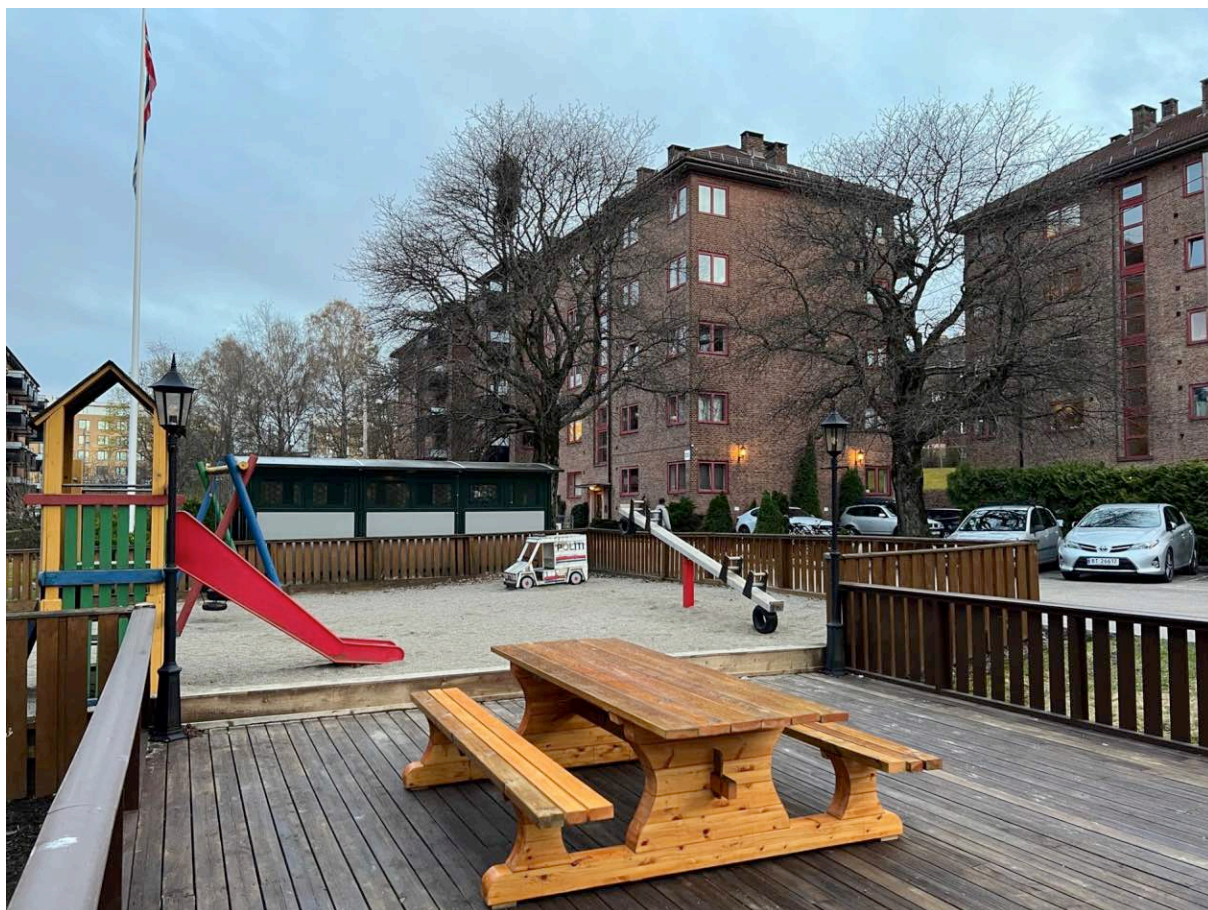
Våren 2021 ble det delt ut nye 6 kg ABC brannslukningsapparater til alle leiligheter.

Som bruker av en bolig er du selv ansvarlig for egenkontroll av din håndslukker. Dette bør gjøres **hvert kvartal**, her er sjekklisten for egenkontroll:

- Vet alle hvor slukkeren står?
- Er slukkeren lett tilgjengelig og godt synlig?
- Er slukkerens bruksanvisning leselig?
- Er slukkeren hel og pen uten synlige skader?
- Har slukkeren trykkindikator, og angir indikatoren tilfredsstillende trykk? (står på grønt)
- Sikringsplinten er intakt, glir lett og er plombert?
- Kontroll og serviceintervaller på slukkeren er fulgt? (se kontrolletikett på slukkeren)
- Slangen er hel og fin uten fremmedlegemer i slangen/dysen?
- Pulveret er løst og flyktig? Pulverslukkeren skal også snus på hodet og holdes mot øret i 5 til 10 sek. Da skal man kunne høre / føle at pulveret er løst / flyktig og "renner" i beholderen.

#### OBS

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



Lekeplassen for Maridalsveien 233 og 23 – 2. mai 2023

### 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.

### Lading av batterier:

#### El-sykkel, el-sparkesykkel og andre eklektiske apparater - Ladevettregler

Batterier kan forårsaker brann og må alltid lades under oppsyn. Det gjelder alle typer oppladbare batterier – både små batterier til feks. mobiltelefon og laptop, men også større batterier til el-sykkel og el-sparkesykkel. Minner derfor om «Ladevettreglene»:

- Lad i rom med røykvarsler
- Lad når du er våken og tilstede
- Les og følg produsentenes bruksanvisning
- Bruk helst original lader
- Lad på et underlag som ikke lett kan brenne
- Ikke lad i senga
- Ikke lad i korridor eller trapperom. De må kunne brukes som fluktvei ved brann
- Bytt ut skadet utstyr

Styret har registrert at el-sykler har vært satt til lading i fellesområdene – blant annet i kjellerne. Det er ikke tillatt. Heller ikke i bodene på loft og kjeller. El-sykler og el-sparkesykler som blir satt på ladng i fellesarealene blir fjernet **uten varsel!**



Maridalsveien 237 – 2. mai 2023

### B.13 FORSIKRING

Borettslaget forsikret i *Protector Forsikring ASA* med polisenummer 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 forsikringssaker skal i stedet meldes til styret på telefon 90 992 999, vaktmester på telefon 91 350 294 eller på e-post til [styret@maridalsveien.no](mailto:styret@maridalsveien.no)

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Dessuten melde skade så snart den oppdages. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes direkte til styret eller vaktmester.

**NB.** Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar. Dette ansvaret fremgår av borettslagsloven.

**BEMERK**

Ved skadeutbedring som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr. 20 000,-. På skadedyrssaker er egenandelen kr. 5 000.

Ved små skader som kan utbedres for mindre enn egenandelen, gjør styret en vurdering av om skaden utbedres av borettslaget utenom forsikringsselskapet.

Dessuten kan forsikringsselskapet i tillegg gå til regresskrav mot andelseiere i tilfeller hvor det er tale om særlig grov uaktsomhet. For eksempel mangelfull utbedring av påviste våtroms skader eller uautorisert arbeid i badrom, og hvor forsikringsselskapet har forestått utbedring i tilstøtende leiligheter (tredjepart).

Når skade oppstår forventes det at andelseier følger råd og veiledning som gis av forsikringsselskapet eller borettslaget.

Borettslaget har som følge av dette, de siste årene gitt pålegg om utbedring av bad med påviste skader som ikke dekkes av forsikringsselskapet, og som ved fortsatt bruk kan påføre bygningsmassen nye skader. Tredjepartsskader dekkes naturligvis av forsikringsselskapet, men medfører imidlertid til forhøyet forsikringspremier på grunn av dårlig skadehistorikk.

Den enkelte andelseier 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 AS* på gatebelysning og med Oslo kommune (VAV) på vedlikehold av borettslagets utvendige hoved kloakk- og vannledningsnett. Avstikker fra hoved kloakk- og vannledningsnett vedlikeholdes dog av borettslaget.

### Bergvarmeanlegget

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



Maridalsveien 235 – 17. april 2023

## B.15 OBOS

### Forvaltningskonsulent

Anne Marte Roer og Bjørnar Sollie er borettslagets forvaltningskonsulenter hos OBOS. Styret er godt tilfreds med samarbeidet med våre forvaltningskonsulenter. Tilsvarende er borettslaget også godt fornøyd samarbeidet vi har hatt med avdelingsdirektør Jonny Ademaj.

### Andelseiernes årsoppgave

Styret er utilfreds med at andelseiernes Årsmelding til bruk for selvangivelsen kun er tilgjengelig via portalen [Vibbo.no](https://vibbo.no)\*. OBOS registrerer hvilke andelseiere som har logget seg inn i Vibbo og per april 2023 har 226 andelseiere ikke brukt Vibbo (borettslaget har 356 leiligheter). Styret har derfor måtte be OBOS sende årsmeldingen på vanlig måte til disse andelseiere og regner med at alle andelseiere har fått Årsoppgaven.

\*Se mer ufullende informasjon om Vibbo-plattformen i avsnittet nederst på siden.

### Samarbeid med OBOS generelt

Styret er utilfreds med at OBOS ikke respekterer at borettslaget gjentakende ganger pent har takket nei til bruk av plattformen «Vibbo» med egne OBOS e-post adresser til styret og egen OBOS utformet hjemmeside til borettslaget som gir inntrykk av at borettslaget er en del av OBOS konsernet – og ikke et selvstendig boligselskap som fritt kan velge andre forvalningsleverandører enn OBOS.

Dobbelte sett med «offisielle» e-post adresser og hjemmesider er svært uheldig og gir grunn til misforståelser om hvilke kommunikasjonskanaler som representerer borettslaget – men også om borettslaget rent faktisk er et uavhengig selskap og ikke en integrert del av OBOS konsernet.

I praksis opplever styret at stadig flere andelseiere misforstår og bruker feil e-post adresser og viser til OBOSs hjemmeside som feilaktig utgir seg å være borettslagets offisielle hjemmeside. Misforståelsene forsterkes av at OBOS ber våre andelseiere bruke [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å laste ned Årsoppgaven og som portal for andre OBOS-tjenester.

Styret har flere styrevedtak de siste 3 årene, hvor borettslaget ber OBOS fjerne borettslagets uoffisielle OBOS e-poster og OBOS hjemmeside fra [Vibbo.no](https://vibbo.no), uten at det er vilje til å følge opp styrets vedtak. Dette er kritikkverdig og gir over tid grunnlag for å vurdere andre leverandører av forvaltningstjenester.

### Vibbo.no

OBOS har utviklet en tjeneste kalt [Vibbo.no](https://vibbo.no) (tidligere kalt «Her bor vi»). [Vibbo.no](https://vibbo.no) er en «flere-funksjonsportal», som er blitt gradvis bygget ut de senere årene slik at det bla. er laget e-post tjenester og «hjemmesider» for borettslag og sameier utformet med en tung OBOS-identitet på en slik måte at disse fremstår som en integrert del av OBOS med uniform logo og helt likt formspråk uten mulighet for å lage egen identitet. Det er uheldig fordi [Vibbo.no](https://vibbo.no) konkurrerer med andre kommersielle produkter, og mange borettslag har utviklet egne og bedre websider og kommunikasjonskanaler for e-post og sosiale medier.

Det er bekymringsfullt at OBOS-tilknyttede borettslag og sameier *ikke* kan takke nei til [Vibbo.no](https://vibbo.no) – og som minimum få fjernet de uønskede e-post adresser og «hjemmeside». Borettslaget har derfor bedt OBOS innebygge en funksjonalitet, hvor styret selv kan aktiverer hjemmeside- og e-postløsningen i Vibbo – fremfor at den alltid er aktivert. Begrunnelsen for dette er nærmere beskrevet under:

### *Begrenset funksjonalitet*

Funksjonaliteten som er tilgjengelig på Vibbos hjemmeside-løsningen, er fortsatt svært begrenset med liten grad av fleksibilitet – for eksempel kan det ikke legges inn booking av tjenester (velferdslokale, gjesteleilighet, fellesvaskerier mfl.). Det er heller ikke mulig å fjerne formspråk og identitet til OBOS. Det er heller ikke gode muligheter for å ha fleksible dokumentarkiver (for eksempel fotografier, søknadsskjemaer og dokumenter utover innkallinger til generalforsamling og protokoller).

### *Personvernutfordringer*

Det er personvernutfordringer knyttet til Vibbo-plattformen. E-poster som sendes til via OBOS e-post adressene kan leses av ansatte i OBOS konsernet fordi styret ikke kan avgrense hvem som får lesetilgang. Ofte inneholder e-poster sensitive personopplysninger som ikke må deles utenfor styret. Borettslaget har bla bestemmelser i vedtektene om sikring av personvernopplysninger, og i praksis kan disse bestemmelser overstyres av OBOS og uten at styret informeres.

Styreprotokoller ligger også på Vibbo-plattformen. Uten mulighet for å begrense lesetilgang, distribuerer OBOS protokoller til personer utenfor styret. Mange saker inneholder personopplysninger eller opplysninger som personer uten kunnskap om saksbehandlingen og sakshistorikk, kan feiltolke eller misforstå.

### *Implementering – manglende mulighet for reservasjon*

OBOS har gradvis introdusert Vibbo plattformen i alle borettslag og sameier, og har også i det stille lansert plattformen hos oss. Det vil si uten samtykke fra borettslaget.

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

HJEMMESIDE	E-POST ADRESSER
<a href="http://maridalsveien.no">maridalsveien.no</a>	<a href="mailto:styret@maridalsveien.no">styret@maridalsveien.no</a> <a href="mailto:dyrehold@maridalsveien.no">dyrehold@maridalsveien.no</a> <a href="mailto:vaktmester@maridalsveien.no">vaktmester@maridalsveien.no</a> <a href="mailto:rehabilitering@maridalsveien.no">rehabilitering@maridalsveien.no</a> <a href="mailto:valgkomiteen@Maridalsveien.no">valgkomiteen@Maridalsveien.no</a>

[Vibbo.no](http://Vibbo.no) konkurrerer dermed med borettslagets egen etablerte plattformer, og svekker over tid vårt eget merkenavn og identitet. Dette er uheldig av flere grunner:

- Gir uklarhet over hvilke e-poster som skal brukes.
- Gir uklarhet over hvilken hjemmeside som tilhører borettslaget.
- Gir uklarhet over om borettslaget er uavhengig av OBOS.  
(en del andelseiere tror feks. at saker styret har behandlet kan overprøves av OBOS)
- Bruk av feil hjemmeside gir ikke tilgang til borettslagets booking-tjenester
- Bruk av feil hjemmeside gir ikke tilgang til borettslagets dokumentarkiv, fotoarkiv og web-skjemaer.
- Bruk av feil hjemmeside fører til at andelseiere ikke får viktig informasjon om borettslaget
- Personsensitive opplysninger kan videreformidles utenfor styret.
- Vibbo hjemmesiden og Vibbo e-post adressene med et OBOS uniformt konsernformspråk gir inntrykk av at de verdier som reelt er skapt av borettslagets andelseiere, er et resultat av å være en integrert del av OBOS.

### *Mottiltak for å hindre misforståelser*

Styret har uten held de siste tre årene forsøkt å få OBOS til å slette Vibbos e-post adresser til styrets medlemmer og til styret. Tilsvarende stenge Vibbos hjemmeside for borettslaget. Det har derfor vært nødvendig for styret å legge ut informasjon på Vibbo hjemmesiden om at siden ikke er i bruk, og at e-poster sendt til Vibbos e-post adresser ikke besvares. Dette er dessverre ikke en god og varig løsning.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan melde seg direkte via OBOS [obos.no](https://obos.no).

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

Se også § 3 i vedtektene (side 103-104).

### 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.

## **B.16 KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET**

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

E-post: [styret@maridalsveien.no](mailto:styret@maridalsveien.no). Unngå å ringe utenom telefontiden.

## **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. 8:00 og kl. 9:00. Utover dette tidspunktet arbeider vaktmesteren andre steder i borettslaget. Vaktmesteren kan også kontaktes på telefon **913 50 294** eller e-post:

[vaktmester@maridalsveien.no](mailto:vaktmester@maridalsveien.no)

## **B.18 INFORMASJONSTAVLE FOR BORETTSLAGET**

Det er montert et informasjonsskilt med telefonnummer til vaktmester og nettside tilhørende borettslaget på oppslagstavlene i alle oppganger.



*Nye informasjonsskilt ble satt opp på oppslagstavlene våren 2023*



Maridalsveien 235 – 17. april 2023



Maridalsveien 231 – 2. mai 2023



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

## **B.19 SØKNADSSKJEMAER**

Søknadskjemaene ligger også på borettslagets hjemmeside: [maridalsveien.no](http://maridalsveien.no)

- Skjema for søknad om støtte til baderoms rehabilitering
- Skjema for søknad om å flytte kjøkken ut i stuen
- 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 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/byggforsk.no/vaatromsnormen>





### Innsending av søknad

Signert søknad (begge sider) med alle vedlegg sendes elektronisk som *en* samlet pdf-fil\* til: [styret@maridalsveien.no](mailto:styret@maridalsveien.no)

I emnefeltet skal det stå: Bad - Søknad om støtte til leil. nr. xxx (xxx = leilighets nr., ikke andels nr.)

\*Bilder og annen dokumentasjon skal vedlegges e-posten og ikke kun være en link til en server.

### Merknader vedrørende støtten (se også eget 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](mailto: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 ferdigstilles dato \_\_\_\_\_

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.

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 slutt-kontroll)
- Fotografier som viser rørføringer og tilkopling inn på felles infrastruktur.
- Fotografier som viser hele kjøkkenet.
- Dokumentasjon på forskriftsmessig installasjon av oppvaskmaskin eller evt. vaskemaskin

Antall sider med vedlegg \_\_\_\_\_

**Ansvar for utførte arbeider**

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

Dato \_\_\_\_\_

Signatur fra andelseier

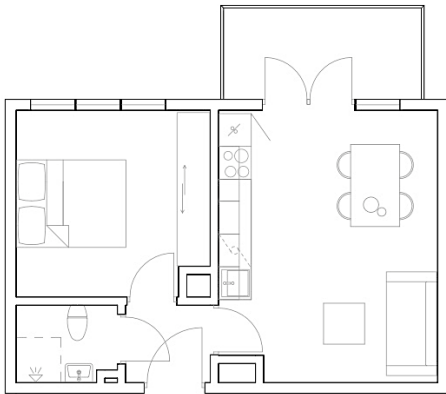


## Forslag og ideer

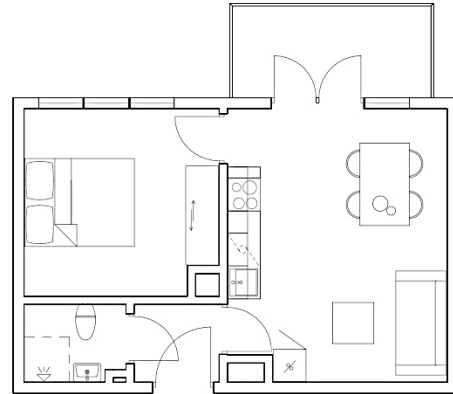
Det er relativt kurant å bygge om toroms leiligheter til treroms med kjøkken i stuen fordi rør kan føres rett inn til badet. Det samme gjelder ettroms med adresse i Maridalsveien 229 B; 231 B og 233 B fordi nytt kjøkken kan bygges mot veg til bad (østvendte leil.) eller opprinnelig kjøkken (vestvendte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

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

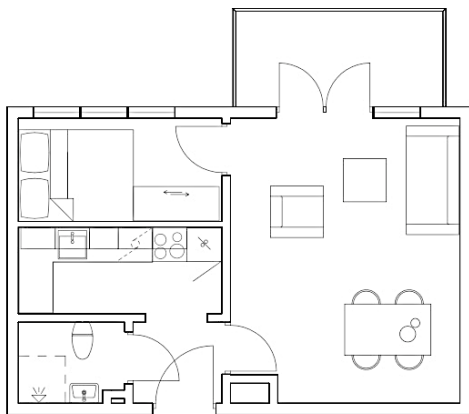
Under er det noen forslag og ideer:



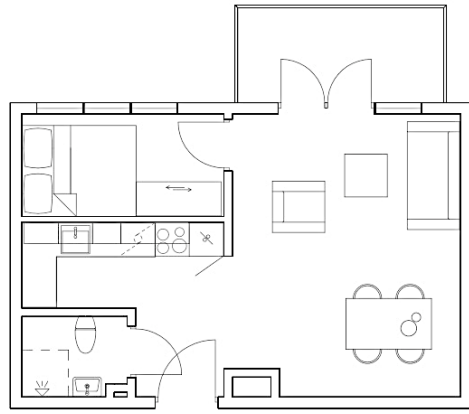
Alternativ 01



Alternativ 02



Alternativ 03A



Alternativ 03B

**Alt. 01:** Løsning med stort soverom om kjøkken i stuen. Avløps- og vannrør går langs ytterveggen på nytt soverom og en innervegg videre inn til bad. Vegg mellom kjøkken og stue er ikke-bærende.

**Alt. 02:** Løsning med separat bad og soverom med inngang fra stuen. Ny dør etableres inn til stue og opprinnelig dør til kjøkken stenges slik at avløps- og vannrør føres gjennom kott og inn på badet.

**Alt. 03A og 03B:** Løsning med separat bad og soverom. Det opprinnelig kjøkkenrom deles til to nye mindre rom. Rørføringer kan føres skjult inn til bad. Vegg mellom kjøkken og stue er ikke-bærende. Det samme gjelder vegg mellom entre og kjøkken.

**SKJEMA FOR SØKNAD OM PARKERINGSPLASS\***

Riv siden ut eller kopier!

Utfylt søknad kan leveres til vaktmester eller sendes til [parkering@maridalsveien.no](mailto: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<sup>†</sup>)

Navn bilen er registret på<sup>†</sup> \_\_\_\_\_

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!

<sup>†</sup> 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)

<sup>‡</sup> Dersom du bytter bil, ber vi om at kopi av nytt vognkort sendes til [parkering@maridalsveien.no](mailto: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)?





## APPENDIKS C KRONOLOGISK OVERSIKT OVER STØRRE VED- LIKEHOLD, REHABILITERING OG UTVIKLINGS- PROSJEKTER I PERIODEN 1974-2023

### 2023

Ny gjesteleilighet i Maridalsveien 231C er ferdig. Fliselegging av alle trappeoppganger er ferdig. Nye utebenker og border er utplassert. Nytt smijerns stakitt med port ved Maridalsveien 235 (gavlsiden) og Badebakken. Utbedret lekkasje på hovedinntaket for vann til Maridalsveien 225.

### 2022

Oppganger i 227, 225, 233 og 237 har fått nye fliser opptil 2. etasje. Anlegg for oppvarming av garasje. Etablering av ny gjesteleilighet påbegynt i kjeller i 231C. Sikring mot fugler på alle tak. Oppgradering av el-ladeplassene (mellom 229 og 233) slik at det kan lade med dobbelt effekt (12 kW.) Flere stativer til dekkhotellet. Trappeoppganger i 237 og 227D malt. Ny gjesteleilighet under etablering i 231C. Oppgradering av kabel-TV/Internett infrastruktur med nye kabler/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 leke apparater på lekeplass. Feilsøking og utbedringer av støyproblematikk på sentralvarmeanlegget. Feilsøking og utbedringer av leiligheter med for lave radiator temperaturer. Søknad om ferdigattest på energibrønn prosjekt sendt.

### 2020

Ny gjesteleilighet i 233, nyoppusset inngangsparti i 233A med nye fliser. Nye informasjonsskilter til vaktmesterkontor, vaskerier, sykkelboder, dekkhotell, gjesteleilighet skismørebod, velferdslokalet, oppslagstvler, parkeringsplasser, innfartseier og gjesteparkering. Nye ståldører til sykkelboder og fellesvaskerier. Kontroll av branndetektorer/alarm i alle leiligheter – samt utbedring av mangler. Ferdigattester på balkonger i Maridalsveien 231, 233, 235 og 237. 4 nye ladeplasser for el-bil bak Maridalsveien 229. Ny flaggstang. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset for varmtvann til oppvarming, ny dykkvannspumper for å fjerne grunnvann, og ny 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 gjesteleilighet i 233. To trappeoppganger i 225 malt. Utbedret sykkel-parkeringen foran Maridalsveien 231C med omlegging av belegningsstein.

### 2018

Ny utvidet vaktmestergarasje ferdigstilt. Nytt smijerns gjerde er montert mellom vaktmestergarajsen og Maridalsveien 227 D. Nytt blomsterbed er bygget med lav steinmur mot gavlsiden av ny vaktmestergarasje. Blomsterbed beplantes våren 2018. Asfalt mellom vaktmestergarasje og gangvei i Badebakken er byttet ut med et gressfelt delt med en ny kort diagonal gangvei. Nytt bordtennisbord er plassert på et opparbeidet og fliselagt underlag bak gjesteparkeringen ved gressplenen bak Maridalsveien 227A. Nytt styringspanel til el-kjele i fyrhuset.

### 2017

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

### 2016

Ettårs kontroll av balkonger. Etablering av to el-biloppladningsplasser ved 229 C. Trappeoppgang i 225 D samt kjellergang mellom 225 C og C ble malt.

### 2015

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

### 2014

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

### 2013

Nye balkonger i 233 og 235. Oppgradering og beplantning rundt nye søppelhus. Ny gangvei forbi flaggstang. 30 nye sykkelstativer. Utbed-

ring av belegningsstein foran inngangspartiene. Ca. 300 nye planter, byttet ut etter frostskafer.

#### 2012

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

#### 2011

Utarbeidelse av et forprosjekt for balkongutbygging. Sluttført utskiftningen av lysarmatur i fellesrom til ny miljøvennlig lysstoffarmatur i 225, 227 og 229. Ombyggingen av fyrhuset med et CO<sub>2</sub>-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 Bio-brensel. Tre nye 1 000 liters dobbeltisolerte innvendige oljetanker montert i fyrhuset, slik at mineralolje kan brukes som back up løsning til nytt biobrenselanlegg. Back up løsningen gjør bruk av gammel oljefyr. (Borettslaget har i tillegg mulighet for å bruke elektrisk kraft.) Ny sirkulasjonspumpe montert i fyrhuset som back up til eksisterende frekvensstyret sirkulasjonspumpe. Rehabilitering av kjellerkorridorer i 227 og oppstart i 225. Ny Danfoss sirkulasjonspumpe (back up).

#### 2010

Utarbeidet ENØK-rapport. Full fasaderehabilitering av blokk 237. Ferdigstillelse av syv nye sykkelrom (et i hver blokk) – samt rom for deponering av bildekk. Rehabilitering av trappeoppganger med påføring av ny gulvmaling og avretting av gulvene nederst i kjelleravsatsene igangsatt. Løpende rehabilitering av kjellerkorridorer med hvit maling på vegger og ny 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 bygnings-etaten med utarbeidelse av arkitekttegninger, nabovarsel mm. Etterisolering av varmtvannsforsyningen mellom blokken påbegynt. Ombygging av fyrhuset til bruk av miljøvennlig og CO<sub>2</sub>-nøytral Bio fyringsolje. 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 innetempera-

turer 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 bygnings-etaten på 234 rehabiliterte bad. Nye sparelamper i oppgangene.

#### 2007

Kanalrens. Kontroll av det elektriske anlegget. Rehabilitering av kjellerkorridorer (blokk 225 og 229). Ny styringsenhet til elektrokjelen. Radiatorrens og utbedring av feil og mangler.

#### 2006

Nytt ekspansjonskar og luftutskiller, samt energimålere montert i fyrhus. Innregulering av radiatoranlegget (Inva Engeneering AS). Nytt brannvarslingsanlegg i alle oppganger og i kjeller og loftsområder (Cowens Engros AS). Nye brannslukningsapparater (Noha AS) og batterier til brannvarslere ble delt ut til alle andelseiere. EndReduce-systemet fra 2002 utbygget med ytterligere 4 nye referanseleiligheter, slik at det nå er i alt 12.

#### 2005

Nytt velferdslokale etablert i 227C, trappeoppganger rehabilitert, (inkl. nye taklamper, oppslagstavler og postkasser), utskiftet branndører til kjeller og loft. Etablert ett nytt vaskeri i hver blokk med Miele vask- og tørkemaskiner, samt et Internettbasert reservasjons- og kredittbetalingssystem. Gårdsplassen rundt traktorgarasjen rehabilitert med ny asfalt.

#### 2004

Rehabilitering av blokkens drenerør, 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 drenerør rundt fyrhus. Kjellervinduer malt.

2002

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

2001

Baderomsrehabiliteringen påbegynt og Bredbåndsfabrikken installerte bredbånd.

2000

Skiftet dørtelefoner/ringeknapper (Friedland 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/m<sup>2</sup> 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 brannman-sjetter ved hver rørgjennomføring, samt Balofix-stoppeventiler i kjøkkenbenk.

1995

Ny gatebelysning med 16 lysmaster (250 W), nye entredører av typen Swedoor i lys eik (EI-30) og rehabilitert utvendige kloakkrør. Fyrhuset oppgradert med ny 12 000 kW elektrokjele, samt O2 regulator for oljekjeler av typen Mica-trone MOG-1000-O2K. I tillegg ble alle varmtvannsrør isolert i henhold til nye Enøk krav. Nye plast bunnledninger fra siste stakeluke frem til offentlig hovedledning lagt i gamle opprinnelig sementrør.

1994

Ny taksten av typen Zanda Antikk, rehabilitert gesims med katodisk beskyttelse av armeringsjern (AHEAD) og piper ble murt opp på nytt. Montert nye snøfangere av typen Zanda over alle inngangspartier. Nye baldakiner over alle inngangspartier. 33 nye plast takluker (Zanda) ble montert på tak.

1993

Kjellervinduer malt.

1992

Nye utgangsdører og nytt TrioVing-låsesystem. Alle ventilasjonskanaler feiet og renset.

1989

Rehabilitert elektrisk anlegg med nye stigeledninger og innvendige ledninger/ kontakter i alle leiligheter.

1974

Installering av 2 stk. DSV-oljekjeler i fyrhuset på hver 1500 kW, påmontert Monarch-Weishaupt totrinns oljebrenner av typen MS7VZ.



*Fasadetegning fra prosjekteringen av nye balkonger i Maridalsveien borettslag (2013-2015) – det største trivselstiltak i borettslaget siden bygningene ble ferdigstilt i 1940 for 83 år siden. Andre viktige velferdstiltak: Velferdslokale (2005) og to gjesteleiligheter (2020, 2023)*

*Prosjektet med 85 energibrønner (2019) var det mest betydningsfulle miljøprosjekt – men også det mest betydningsfulle energibesparende tiltak i borettslagets historie!*

*Det er mye å være stolte av i borettslaget!*

## APPENDIKS D

## HUSORDENSREGLER

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 husordens-reglene 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 medføre 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 trappeoppganger, kjeller og loftsrom. Dette gjelder blant annet ski, kjelker, sykler, bildekk, møbler, sko, skostativer, pyntegjenstander o.l.

Det er ikke tillatt å luften tepper, duker og annet skittent ut av vinduet slik at det drysser ned på naboene. 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 selvkost-prinsipp\*

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 andelseiere. Mellom kl. 23 og kl. 06 skal balkongene kun brukes på en slik måte at stemmer, musikk eller annen lyd ikke høres. Sjøppel, 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 fram 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 annet søppel i trappeoppgangene. Andelseier hefter for forsettlig 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.

Sikringsenskapene i trappeoppgangene skal alltid være lukket og låst.

Dører til hovedinngang, kjeller og loft skal alltid være låst.

Alle bilister skal kjøre aktsomt og ta særlig hensyn til gående, sykelister og barn. Maksimal hastighet i borettslaget er 20 km per time. Det må ikke kjøres på gangveier, og biler må ikke kjøres på tomgang. Det er ikke lov å oppbevare motoriserte kjøretøy innendørs.

### § 7 Velferdslokale

Velferdslokalet kan benyttes av alle andelseiere mot betaling og depositum som fastsettes av styret. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp\*. Barneselskap før kl. 18 og åpne velferdsarrangementer er gratis. Lokalet leies gjennom vaktmester eller på borettslagets hjemmeside [maridalsveien.no](http://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 sjekkliste som leveres vaktmester sammen med nøkkel. Leietaker hefter for skader på inventar og utstyr. Ødelagt kjøkkenutstyr erstattes gjennom trekk i depositumet.

### § 8 Fellesvaskerier

Vaskeriet er åpent for bruk mellom kl. 7 og kl. 22. På grunn av støy fra tørkeskapene skal disse ikke brukes mellom kl. 22 og kl. 10.

Reservasjon og påfyll av vaskekort skjer via borettslagets hjemmeside [maridalsveien.no](http://maridalsveien.no). Påfyll av vaskekort kan også skje hos vaktmester i kontortiden. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp\*.

Fellesvaskeriene skal holdes ryddige og fri for søppel. Etter bruk skal maskinene og border holdes rene for vaskepulver, skyllemiddel, lo og annet avfall. Det er ikke lov å la skittent tøy ligge i påvente av ledig vasketid, og rene klær skal hentes når de er ferdig vasket eller tørket. Uten varsel fjerner vaktmester henlagte klær.

### § 9 Parkering

All parkering utenom oppmerkede felter/områder er ikke tillatt, og kan medføre borttauing uten forvarsel for eiers regning og risiko.

Bil, motorsykkel og moped kan kun parkeres på oppmerket plass mot leie. Styret fastsetter leien ut fra et selvkostprinsipp\*.

Søknad om fast parkeringsplass eller oppstillingsplass til motorsykkel eller moped skrives på eget skjema. Søknad med kopi av vognkort sendes via e-post [parkering@maridalsveien.no](mailto: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 bort-tauing 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 913 50 294 eller via e-post [vaktmester@maridalsveien.no](mailto: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 på mobil 909 92 999 eller via e-post [styret@maridalsveien.no](mailto:styret@maridalsveien.no).

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 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 – tidsnok til at den kommer med i årsberetningen. Dersom det etter innstillingsfristen mangler kandidater, plikter valgkomitéen å informere andelseierne om at det fortsatt mangler kandidater styreverv – herunder hvilke verv.

(7) Alle kandidater som innstilles må skriftlig bekreftes at de stiller til valg og bør dessuten stille på generalforsamlingen.

(8) Valgkomitéen skal sikre at det innhentes korrekte opplysninger om kandidatens 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**

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.

---



Maridalsveien 225 – 17. april 2023



## APPENDIKS 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 bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat,

fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie 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) Nekte 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 inntreffer 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 5x Rettsgebyret. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og er-

ververen 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 bestemmelser i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ekte-fellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers 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-antennener, 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 karmner.

(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 rense 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 følge 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 felles kostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 tvangsfullbyrdslovens 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 loddrekning.

## 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.



## APPENDIKS F      BORETTSLAGET I STADIG TRANSFORMASJON

Bildene under er tatt med 10 års mellomrom, og illustrere at borettslaget har ambisjoner om å være i stadig transformasjon mot målet:

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



*Maridalsveien 227 – april 2012*



*Maridalsveien 227 – 17. mai 2022*





Maridalsveien 233 – 17. april 2023



Maridalsveien 233 – 17. april 2023



Maridalsveien 237 – 17. april 2023



Luffoto: Utsyn mot sør sett fra Maridalsveien 227 mot Maridalsveien 233



*Nytt smijerns gjerde under montering ved Maridalsveien 235 mot Badebakken – 2. mai 2023*



*Nytt smijerns gjerde ved Maridalsveien 235 mot Badebakken – 4. mai 2023. Gjerdet har en dobbelt svingport til bruk fra brannbil som adkomst til brannveien bak Maridalsveien 233 og 235.*



Nye benker utplassert på terrassene – 4. mai 2023



Ny gjesteleilighet i Maridalsveien 231 ferdigstilles juni 2023. Et tilbud til andelseier som har gjester, men som for liten leilighet til å ha gjester eller familie-medlemmer på overnatting.



Ta vare på innkallingen - den er et nyttig oppslagsverk!

## Maridalsveien borettslag

Org.nr. 848 818 402  
Maridalsveien 225-237

Styret	styret@maridalsveien.no
Dyrehold	dyrehold@maridalsveien.no
Parkering	parkering@maridalsveien.no
Rehabilitering	rehabilitering@maridalsveien.no
Vaktmester	vaktmester@maridalsveien.no
Vaktmester	Mobil 913 50 294 kl. 8-16 mandag-fredag
Styreleder	Mobil 909 92 999 kl. 17-19 mandag-fredag
Hjemmeside	maridalsveien.no

### Forretningsfører Post- og fakturaadresse

OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6666  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

Merk post med:  
Maridalsveien brl., kundenr. 0023