NORDVIK

Antenneveien 5

2 soverom | 78 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Antenneveien 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 3-roms toppleilighet med flott utsikt - Solrik balkong - Barnevennlig - Peis - Usjenert

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 911 119,-**
Fellesgjeld	**401 623,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 327,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Antenneveien 5 - En lekker og gjennomgående endeleilighet i toppetasjen, med gode lys og solforhold. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Lambertseter i rolige og trygge omgivelser. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssenter, restauranter, kaféer, forretninger, apotek m.m.

Høydepunkter:
- Ingen dok.avgift
- 2 gode soverom
- Peis i stuen, ny i 2020
- Usjenert beliggenhet, uten innsyn
- Solrik balkong på 7 m² med nydelig utsikt
- Veldrevet borettslag i barnevennlige omgivelser
- Godt med lagringsplass i 3 boder på totalt 13 m²
- Mulighet for leie av parkeringsplass etter venteliste
- Delikat bad og toalettrom, begge pusset opp i 2023
- Store vindusflater som gir mye lys og en god atmosfære
- Det er kort vei til Østmarka, Nøklevann og Østensjøvannet

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Tyder














Cider




Cider































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0267/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Antenneveien 5, 1154 OSLO
Gnr 159, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 492 i Marmorberget Borettslag, org.nr. 947822969

Selgere
Eva Kvam Gullhagen
Michael Gullhagen

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
401 623,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 901 623,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 911 119,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 920 619,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, separat wc og garderoberom.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To boder i kjeller
Total BRA: 8 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på loft.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, separat wc og garderoberom.

Fra stue er det utgang til balkong på 7 m².

I tillegg disponerer leiligheten 3 boder. Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 4 m² og ca. 4 m², samt en loftsbod på ca.
5 m².

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 20 m². Den ene kjellerboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde

iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 5 m².

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Bad:
Badet er ifølge eier rehabilitert i 2023, i regi av borettslaget. FDV dokumentasjon er fremvist. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, to servanter i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servantene. Hyller på vegg over vaskemaskinen. Gulv har flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Flislagte veggoverflater. Sparklet og malte plater i himling.

Hulltaking: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Toalettrom:
Wc-rommet er ifølge eier rehabilitert i 2023, i regi av borettslaget. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Gulv- og veggoverflater er flislagt. Himling med sparklet og malte plater.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendig gulv er belagt med fliser i entré og trestavs parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.

Fast inventar:
Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i det andre soverommet. Stang og hyller i garderoben.

Ildsted:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Pipe:
Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, kledd med plater. Rekkverkshøyden er målt til 84 cm.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet, i gangen og wc-rommet.

Brannvarsling:
Felles brannvarslingsanlegg.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i wc, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Hovedstoppekran er monter i fordelerskapet.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på 101 liter, montert i kjøkkenskap.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og wc. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Luftespalte under dør mot bad og wc.

Lovlighet:
Det er registrert følgende avvik i forhold til de godkjente tegningene: Opprinnelig kott, fremstår i dag som garderobe. Enkelte døråpninger og innervegger er flyttet/fjernet. Opprinnelig soverom på balkongsiden fremstår i dag som del av kjøkkenet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget har 250 parkerings plasser hvor alle er tilrettelagt for montering av lader for el-bil, 11 MC plasser innendørs, samt 32 garasjer som også er tilrettelagt for montering av lader for el-bil.

Det er venteliste for parkeringsplasser, ta kontakt med driftssenteret for å sette deg på venteliste.

Lading ev EL og hybridbiler i Marmorberget borettslag:
Marmorberget Brl. har etablert en ladepark med totalt 14 ladeplasser i krysset Antenneveien, Feltspatveien og Vaskeribakken. Dette er plasser som er ment som rullerende plasser og disse er kun for beboere i Marmorberget Borettslag. Det vil si: Dette er ikke faste plasser og det er KUN ladende biler som kan parkere her.

Modernisering og påkostninger

2020: Ny peisovn, stekeovn og platetopp.
2021: Ny kjøkkenkran.
2023: Rehabilitert bad og wc-rom, ny varmtvannsbereder, nye vann- og avløpsrør (i regi av borettslaget).
2025: Montert ny ventilator og oppvaskmaskin.
2025: Nye terrassebord på balkongen.
2026: Nye LED spotter/downlights i gangen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og rør-rehabilitering gjennomført og ferdigstilt juni 2023 av VBM Byggfornyelse
AS. Utskiftning av rør i hele blokken, totalrehabilitering av bad (nye fliser, toalett, dusj, takspotter, ny varmtvannsbereder mm).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og rør-rehabilitering gjennomført og ferdigstilt juni 2023 av VBM Byggfornyelse
AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og rør-rehabilitering gjennomført og ferdigstilt juni 2023 av VBM Byggfornyelse AS. Det foreligger dokumentasjon på alt utført arbeid, tilgjengelig i den digitale boligmappa og øvrige relevante arkiver hos borettslaget.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Skiftet ut selv balkonggulv/gulvplanker sommeren 2025.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifbm Bad og rør-rehabilitering gjennomført og ferdigstilt juni 2023 av VBM Byggfornyelse AS, ble elektrisk arbeid utført av AL Elektro AS v. Magnus Lund. - Nytt elektrisk anlegg baderom - Ny egen kurs for vaskemaskin - Ny egen kurs for bad og tørketrommel.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Ifbm Bad og rør-rehabilitering ble det elektriske arbeidet kontrollert 28.04.2023 av elektriker Magnus Lund av Al Elektro AS.
Inspeksjon av nyanlegg av Elvia med kontrolldato 22.10.2009.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Borettslaget har felles ladeanlegg med ladeplasser for elbil, og det er mulighet for å få installert elbillader tilknyttet egen parkeringsplass.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og rør-rehabilitering gjennomført og ferdigstilt juni 2023 av VBM Byggfornyelse AS. Det foreligger dokumentasjon på alt utført arbeid, tilgjengelig i den digitale boligmappa og øvrige relevante arkiver hos borettslaget.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei. Eventuell kommentar: Etter opplysninger fra tidligere eiere og tilgjengelig dokumentasjon skal boligen være ombygget fra en 4-roms til en mer åpen 3-roms løsning og i 1995/96 ble balkong satt opp.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke, trolig ikke da vi bor i 5 etasje.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Nei, bad og rør er totalrehabilitert i 2023.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er observert noe skjevhet i gulv mellom stue og spisestue. Dette har ikke vært et forhold vi har lagt merke til eller vært plaget med i vår daglige bruk av boligen.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei. Eventuell kommentar: Ja ved forrige kjøp / salg via Nordvik.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Borettslaget har inngått ny avtale med Telia for TV- og internettjenester. Avtalen gir bedre vilkår med mer data, større fleksibilitet og lavere kostnader, samt oppgradering til fiber. Det må påregnes

tilgang til leilighetene i forbindelse med fiberinstallasjon. Informasjon om fremdrift vil bli gitt av borettslaget.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1955, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, ventilator, ovn, kjøleskap, kombinert vaskemaskin/ tørketrommel, mikrobølgeovn.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet, i gangen og wc-rommet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 327,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. lån/avdrag fellesgjeld, bygningforsikring, strøm i fellesområder, kommunale avgifter, forretningsfører, trappevask og bredbånd (Telia).

Herav:
Trappevask kr. 59,00
Felleskostnader kr. 6 268,00

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Eiendomsskatt
- Strøm
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 472 746,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 890 984,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Marmorberget borettslag består av 537 andelsleiligheter fordelt på 24 blokker i fra 3-5 etasjer samt en blokk på 9 etasjer og 11 rekkehus.

Borettslaget har egen hjemmeside: https://vibbo.no/marmorberget/om. Det er selskapslokale som kan leies av andelseiere for en rimelig pris samt at det er vaktmesterordning.

Borettslaget har avtale med Telia på TV og internett. Avtalen med borettslaget inkluderer 200 Mbps hastighet på ditt bredhåndsabonnement.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
2023 Fortsatt rørutskifting. Prosjektet er ferdig
2023 Etablering av ytterligere infrastruktur til el-bil ladere (36 nye plasser)
2023 Utbedring av flere bunnledninger etter pålegg fra VAV
2022 Påbegynt rørutskifting. Etablering av infrastruktur til ladeplasser
2022 Antenneveien 9 fasaderehabilitert
2020 Skiftet tak på 3 rekkehus i Marmorveien 20-24
2020 Asfaltert flere parkeringsarealer.
2019 Ferdigstilt Ladeparken med tilhørende grøntanlegg og sykkelparkering.
2019 Ferdigstilling av grøntanlegg ifm drenering i A7 og A1
2019 Ferdigstilt de 2 siste garasjerekkene
2019 Utskifting av utgangsdører punktblokkene, etablert branncelle r i alle hovedtavler ved prosjektering og utskifting av dører.
2018 Påbegynt infrastruktur- tilrettelegging for El biler.
2018 Skiftet to tak på rekkehus, Drenering i Antenneveien 1 og 7
2018 Etablert 12 nye garasjeplasser, rens av ventilasjon
2017 Omtekking av 2 tak på rekkehus, total renovering av 3 lekeplasser
2016 Omtekking av 3 tak på rekkehus, ferdigstillelse av første del av garasjeanlegg.
2015 Omtekking av 2 tak på rekkehus, begynt rehabilitering av garasjeanlegget.
2014 Trapper/asfalt rekkehus, utskifting av lekeapparater, ferdigstilt utskifting av porttelefon anlegg. I Antenneveien 9 er tak, pipe og heishus rehabilitert.
2014 Fasaden på grendehuset ferdig rehabilitert.
2013 Rehabilitering av fasader og piper over tak. Reparasjon av balkongtak.
2012 Rehabilitering av fasader.
2011 Påbegynt utskifting av porttelefon anlegg.
2011 Utskifting av vinduer og balkongdører.
2011 Inngangsdører/kjellerdører i rekkehusene.
2011 Ny heis i Antenneveien 9.
2010 - 2011 Rehabilitering av piper.
2009 - 2010 Rehabilitering av piper ca 1/3 utført i 2010.
2009 - 2010 Brannvarslingsanlegg montert i Antenneveien 9.
2009 Maling av alle oppgangene. Arbeidet sluttføres i 2010.
2009 Utskifting av alle trapperomsdører, samt i kjeller og loft i Antenneveien 9.
2009 Rehabilitering av Antenneveien 26. Arbeidene er etterisolering av tak/vegger samt utskifting av vinduer og dører. Arbeidet er avsluttet.
2008 Rehabilitering Marmorveien 4-24.
2008 Etterisolering og nye fasader rekkehus, ny kledning samt utskifting av vinduer og verandadører. Arbeidene er avsluttet.
2006 - 2008 Rehabilitering av alle soilrør.
2004 Utvendig søppelhus ferdigstilt. Reparasjon av alle balkongtak.
2003 Grendehuset ferdigstilt (ombygd gammelt vaskeri).
2001 Rehabilitering av borettslagets porttelefonanlegg. Maling oppganger Marmorveien 1-11.

Det er pt. ikke vedtatt noen større planer i borettslaget som kan føre til låneopptak eller høyere felleskostander.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 401 623,-pr. 24.06.2026

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207764620
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 10 323 863,00
Innfrielsesdato: 28.05.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207764639
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 10 390 492,00
Innfrielsesdato: 28.03.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207764647
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 20 557 992,00
Innfrielsesdato: 28.08.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208045806
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 141 847 131,00
Innfrielsesdato: 30.09.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207764620
Restsaldo: 22 643,79
Kapitalkostnader: 209,98
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207764639
Restsaldo: 22 790,47
Kapitalkostnader: 245,42
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207764647
Restsaldo: 45 089,94
Kapitalkostnader: 470,21
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208045806
Restsaldo: 311 099,13
Kapitalkostnader: 1 850,97
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 401 623,34,-, pr. 24.06.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 904,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2025 viste et underskudd på kr. 19 104 162,-. Underskuddet skyldes planlagte vedlikeholdsarbeider. For år 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 6 738 213,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde utekatt i borettslaget. Kun 1 - en – hund er tillatt pr. Leilighet. Eventuelle klager på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1462587

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 76 591 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har store fellesområder med gangveier, grøntområder, beplantning og lekeplass.

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

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i hjertet av populære Lambertseter, et av Oslos mest etablerte og trivelige boligområder. Her får du den perfekte kombinasjonen av urbant byliv og grønne omgivelser, med store åpne grøntområder, brede gater og kort vei til flotte rekreasjonsmuligheter.

Rett utenfor døra finner du lysløype, turveier og idrettspark, samt Lambertseter svømmehall og Tufteparken - et naturlig møtested for både store og små, med utendørs treningsapparater, ballbaner og lekeområder. På vinterstid forvandles idrettsparken til skøytebane, og via turveinettet er du raskt ved både Østensjøvannet og Østmarka, som er ideelt for jogging, sykling, ski og søndagsturer i marka.

Lambertseter Senter er områdets naturlige møtepunkt og tilbyr alt du trenger i hverdagen, og litt til. Her finner du butikker som Vinmonopolet og Apotek 1, samt et bredt utvalg av spisesteder som Bambus, Jordbærpikene, Kaffebrenneriet og Sushi Asia. Det er også kino, bibliotek og kulturhus rett ved senteret, perfekt for både hverdagskos og helgekvelder.

For den treningsglade byr området på flere gode alternativer. SATS Lambertseter, SATS Karlsrud og EVO Lambertseter ligger alle sentralt og tilbyr moderne fasiliteter for alt fra styrke og kondisjon til gruppetimer og personlig trening. I tillegg finner du tennisbaner på Abildsø og friidrettsanlegg i Lambertseter idrettspark.

Dagligvarehandelen er enkel med Meny, Rema1000, Kiwi, Bunnpris og den velkjente Jacobs på Holtet rett i nærheten. Og skulle du ville utforske mer, er både Sæter, Manglerud og Oslo sentrum bare en kort tur unna, enten med t-bane, bil eller sykkel.

Lambertseter gir deg kort sagt alt på ett sted - grønne omgivelser, aktive fritidsmuligheter og et levende nærmiljø med gode matopplevelser og treningsglede.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.04.1955.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader datert 04.07.2014.
Det foreligger ferdigattest for nye balkonger og fasaderehabilitering datert 15.11.1996.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer og balkongdører datert 25.04.1986.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Garderoberom står i bygningstegningene oppført som kott, bruksendring er ikke omsøkt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan: S-438, Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo.
Reguleringsplan: 10452, Regulerings- og bebyggelsesplan for Marmorberget, del av Lambertseter sør, gnr. 159 bnr. 1.
Reguleringsplan: S-1212, Reguleringsplan for garasjer og parkerings-hus på grn. 159, bnr. 1 ,Lambertseter, Oslo

Reguleringsplan: S-2299, Reguleringsplan for gnr. 159 bnr. 30 og del av gnr 159 bnr.1, Masteområde, Lambertseter som reguleres til friområde og spesialområde-kommunalteknisk anlegg samt regulering av felles avkjørsel og gangvei mellom Lambertsetervn. og 159/30.

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:
Antenneveien 5 - rehabilitering av vannledning - ved Radiohuset barnehage
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202602829

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/159/125:
16.07.1986 - Dokumentnr: 43040 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

10.11.1998 - Dokumentnr: 66353 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra Viken Energinett,
Med flere bestemmelser

28.05.2018 - Dokumentnr: 806383 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

31.05.2018 - Dokumentnr: 824739 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

19.05.1953 - Dokumentnr: 6680 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

18.01.1955 - Dokumentnr: 990218 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.159 bnr.143.

20.12.1955 - Dokumentnr: 990217 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.159 bnr.123 og 124.

20.08.1956 - Dokumentnr: 9373 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:156

23.01.1997 - Dokumentnr: 4631 - Grensejustering
Rettighetshavere:
Knr: 301 Gnr: 159 Bnr: 156 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 146 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. juli 2026

Ansvarlig megler
Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Antenneveien 5

Nabolaget Marmorberget - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	592 elever, 13 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	550 elever, 32 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	486 elever, 30 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	605 elever, 33 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	6 min 🚗 3.1 km

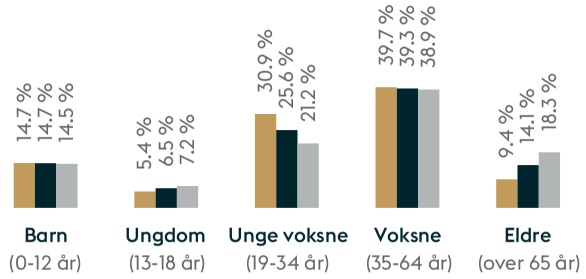
Offentlig transport

Gina Krogs vei	Linje FB10, 75C, 79	2 min 🚶 0.2 km
Lambertseter	Linje 1, 4	6 min 🚶 0.5 km
Kastellet	Linje 13, 19	22 min 🚶 1.8 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	7 min 🚗 3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 7.3 km

Barnehager

Radiohuset barnehage (1-5 år)	54 barn	3 min 🚶 0.3 km
Marmorberget barnehage (1-6 år...	81 barn	3 min 🚶 0.3 km
Nylænde barnehage (1-5 år)	54 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Marmorberget	1 083	559
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lambertseter idrettsanlegg	6 min
Avstikkern balløkke	11 min
SATS Lambertseter	6 min
EVO Lambertseter Senter	7 min

«Nær byen, men fortsatt rolig og mye grøntområder»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Antenneveien 5, 1154 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 7. juli 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 21. juli 2026
Referanse:	13811

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt...	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2020	Ny peisovn, stekeovn og platetopp.
2021	Ny kjøkkenkran.
2023	Rehabilitert bad og wc-rom, ny varmtvannsbereder, nye vann- og avløpsrør (i regi av borettslaget).
2025	Montert ny ventilator og oppvaskmaskin. Nye terrassebord på balkongen.

Konklusjon

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 5. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1955, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Undertegnede har fått i oppdrag fra eier å utføre en tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		8			
5. etasje	78			7	
Loft		5			
Sum	**78**	**13**	**0**	**7**	**0**
Sum BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To eksterne boder	
5. etasje	Bad, Entré, Garderobe, Kjøkken, Stue, Wc-rom, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Michael Gullhagen
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Michael Gullhagen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 159 Bnr: 125
Tomteareal:	76559.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Eva Kvam Gullhagen og Michael Gullhagen
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	492
Aksjeselskap:	Marmorberget Borettslag
Organisasjonsnummer:	947822969

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1955

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2023, i regi av borettslaget.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: FDV dokumentasjon er fremvist.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse: Sluk og hjelpesluk i plast med synlig membran i klemringen.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Vurdering: Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, to servanter i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servantene. Hyller på vegg over vaskemaskinen.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere enn fem år. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet og wc-rommet. Faktura datert 20.07.2026 er fremvist for følgende arbeider: Montert to sidefester for avdekking i sikringsskapet. Byttet ut downlights og dimmer i gang. Samsvarserklæring signert og datert 28.04.2023 er fremvist for følgende arbeider: Nytt elektrisk anlegg baderom. Ny egen kurs for vaskemaskin. Ny egen kurs for bad og tørketrommel. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 2009.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Er det kursfortegnelse
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse: Felles brannvarslingsanlegg.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i wc, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Hovedstoppekran er monter i fordelerskapet.

Vurdering: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og wc. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Luftespalte under dør mot bad og wc.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 101 liter, montert i kjøkkenskap.

Produksjonsår for berederen
2022

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Ja

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, kledd med plater.

Antall kvadratmeter
7

Terrasser/balkonger - *Rekkverk og annen fallsikring*

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 84 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for
justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Kjøkkeninnredning TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendig gulv er belagt med fliser i entré og trestavs parkett for øvrig.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Himlingshøyde målt under befaringen
2.4 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i det andre soverommet. Stang og hyller i garderoben.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse: Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.

Vurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Andre rom

WC-rom

Beskrivelse: Wc-rommet er ifølge eier rehabilitert i 2023, i regi av borettslaget.

WC-rom - *Innvendige overflater*

TG 1

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Beskrivelse: Gulv- og veggoverflater er flislagt.
Himling med sparklet og malte plater.

WC-rom - *Sanitærutstyr WC*

TG 1

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 4 m² og ca. 4 m², samt en loftsbod på ca. 5 m².

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 20 m².
Den ene kjellerboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 5 m².

Lovlighet

Beskrivelse: Det er registrert følgende avvik i forhold til de godkjente tegningene:
Opprinnelig kott, fremstår i dag som garderobe.
Enkelte døråpninger og innervegger er flyttet/fjernet.
Opprinnelig soverom på balkongsiden fremstår i dag som del av kjøkkenet.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt under oppgraderinger er fremvist.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	07-07-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	
Egenerklæring	07-07-2026	Mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eva Kvam	9578-5999-4-2339869	2026-07-07 21:39:46
Michael Gullhagen	9578-5997-4-2403218	2026-07-07 21:34:47

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0267/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Antenneveien 5, 1154 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Eva Kvam Gullhagen, Michael Gullhagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1386801-1.10
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og rør-rehabilitering gjennomført og ferdigstilt juni 2023 av VBM Byggfornyelse AS. Utskiftning av rør i hele blokken, totalrehabilitering av bad (nye fliser, toalett, dusj, takspotter, ny varmtvannsbereder mm)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og rør-rehabilitering gjennomført og ferdigstilt juni 2023 av VBM Byggfornyelse AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og rør-rehabilitering gjennomført og ferdigstilt juni 2023 av VBM Byggfornyelse AS. Det foreligger dokumentasjon på alt utført arbeid, tilgjengelig i den digitale boligmappa og øvrige relevante arkiver hos borettslaget.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Skiftet ut selv balkonggulv/gulvplanker sommeren 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifbm Bad og rør-rehabilitering gjennomført og ferdigstilt juni 2023 av VBM Byggfornyelse AS, ble elektrisk arbeid utført av AL Elektro AS v. Magnus Lund. - Nytt elektrisk anlegg baderom - Ny egen kurs for vaskemaskin - Ny egen kurs for bad og tørketrommel

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ifbm Bad og rør-rehabilitering ble det elektriske arbeidet kontrollert 28.04.2023 av elektriker Magnus Lund av Al Elektro AS. Inspeksjon av nyanlegg av Elvia med kontrolldato 22.10.2009

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har felles ladeanlegg med ladeplasser for elbil, og det er mulighet for å få installert elbillader tilknyttet egen parkeringsplass.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og rør-rehabilitering gjennomført og ferdigstilt juni 2023 av VBM Byggfornyelse AS. Det foreligger dokumentasjon på alt utført arbeid, tilgjengelig i den digitale boligmappa og øvrige relevante arkiver hos borettslaget.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Etter opplysninger fra tidligere eiere og tilgjengelig dokumentasjon skal boligen være ombygget fra en 4-roms til en mer åpen 3-roms løsning og i 1995/96 ble balkong satt opp.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, trolig ikke da vi bor i 5 etasje

---

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, bad og rør er totalrehabilitert i 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er observert noe skjevhet i gulv mellom stue og spisestue. Dette har ikke vært et forhold vi har lagt merke til eller vært plaget med i vår daglige bruk av boligen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ja ved forrige kjøp / salg via Nordvik

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har inngått ny avtale med Telia for TV- og internettjenester. Avtalen gir bedre vilkår med mer data, større fleksibilitet og lavere kostnader, samt oppgradering til fiber. Det må påregnes tilgang til leilighetene i forbindelse med fiberinstallasjon. Informasjon om fremdrift vil bli gitt av borettslaget.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0267/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Michael Gullhagen	**2026-07-07**	**Eva Kvam**	**2026-07-07**

Identifikasjon

Michael Gullhagen

Identifikasjon

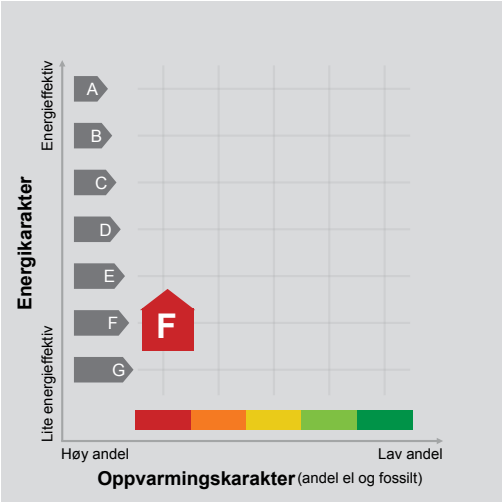
Eva Kvam

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Marmorberget Borettslag-5011-5014-5017-5020
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1154
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81436207
Merkenummer	Energiattest-2025-198529
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Antenneveien 1	81436207	H0502	0	0	486
Antenneveien 3	81436215	H0502	0	0	489
Antenneveien 7	81436231	H0502	0	0	495
Antenneveien 5	81436223	H0503	0	0	492

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1955

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	69 m²
Areal tak	79 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	79 m²
Totalt BRA	79 m²
Oppvarmet luftvolum	188 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,41 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	222,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	128,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	197,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 896 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	215,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 815 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	215,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 896 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 896 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 896 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0267/26 . Vår ref.: 0078-1-5017 Dato: 24.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Marmorberget Borettslag
Organisasjonsnr:	947822969
Andelseier:	Gullhagen, Michael
Medeier:	Gullhagen, Eva Kvam
Leilighetsnummer:	5017
Adresse:	Antenneveien 5, 1154 OSLO
Andelsnummer:	492
Gnr.	159
Bnr.	125

Borettsinnskudd: Kr. 5 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1462587.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret vedtok 12. noember å øke leie for p-plass med kr 75 pr mnd pr plass fra 01.01.2026. Det er avholdt xgf 3-6 juli 2022 hvor det er vedtatt et låneopptak på inntil kr 175 000 000 til planlagt rørutskifting. Oppstart av prosjektet er planlagt i oktober 2022,og antas avsluttes i juli 2025 Restutbetaling (det 7 uttaket av rammen) dvs kr 25 000 000 (totalt tatt ut 145 mill pr 19.05.2025) Fellesgjelden er oppdatert pr. 21.05.2025 Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Nøkkel/skilt kontakt driftskontoret Bod følger leiligheten Energimerking Marmorberget Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt Parkering og garasjeplasser fordeles etter lister. Rådgiver Heidi Svendsen godkjenner nye andelseiere, mail sendes heidi.svendsen@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764620
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	10 323 863,00
Innfrielsesdato:	28.05.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764639

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	10 390 492,00
Innfrielsesdato:	28.03.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764647
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	20 557 992,00
Innfrielsesdato:	28.08.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208045806
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	141 847 131,00
Innfrielsesdato:	30.09.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 327,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	59,00	
Felleskostnader	6 268,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	921,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 907,-
Annen formue:	24 904,-
Gjeld:	407 202,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764620
Restsaldo:	22 643,79
Kapitalkostnader:	209,98
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764639
Restsaldo:	22 790,47
Kapitalkostnader:	245,42
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764647

Restsaldo:	45 089,94
Kapitalkostnader:	470,21
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208045806
Restsaldo:	311 099,13
Kapitalkostnader:	1 850,97
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 401 623,34,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon: 23 16 51 04.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen, e-post: heidi.svendsen@obos.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: marmorberget@wemail.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Marmorberget borettslag org nr 947822969
vedtatt på ordinær generalforsamling den 06.04.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 16.04.2013, 23.04.2019 og 14.04.2021.
04.04.2022.
Endret på ordinær generalforsamling 11.04.2023
Endret på ordinær generalforsamling 04.04.2024.
Sist endret på ordinær generalforsamling 19.03.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Marmorberget borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 kommunikasjon mellom styret og andelseiere
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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.

BESKYTTET

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) 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.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

BESKYTTET

(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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

BESKYTTET

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

BESKYTTET

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren er 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

BESKYTTET

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, unntatt er innglassede balkonger hvor den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder 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 felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

BESKYTTET

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

BESKYTTET

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Det skilles mellom første varamedlem og andre varamedlem. Begge varamedlemmene kalles ordinært inn til styremøter med møte- og talerett, uten stemmerett. De har ingen møteplikt. Dersom et fast styremedlem melder forfall til et styremøte, skal første varamedlem, sekundært andre varamedlem, tre inn for det faste fraværende styremedlemmet. Varamedlemmet går da inn som fungerende styremedlem med stemmerett, uten å bli definert som juridisk medlem. Dersom et fast styremedlem av ulike årsaker velger å forlate styret i funksjonsperioden, kan styret vedta at første varamedlem, sekundært andre varamedlem, trer inn som fungerende styremedlem resten av funksjonsperioden, uten at vedkommende blir definert som juridisk medlem. Det er likevel bare generalforsamlingen som kan velge styremedlemmer. Dersom det kreves nytt valg av et styremedlem, må det innkalles til en ekstraordinær generalforsamling.

(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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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 juni.

(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.

BESKYTTET

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av 1 medlem til valgkomitéen for 2 år og 1 medlem for 1 år
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

BESKYTTET

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.

12. Parkeringsplass eller garasjeplass

12-1 Parkeringsplass
Det er kun tillatt å disponere 1 – en – parkeringsplass eller garasjeplass.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER
for
MARMORBERGET BORETTSLAG

Reviderte husordensregler

Vedtatt av generalforsamlingen
26. april 1989 – revidert siste gang 23. april 2019

1. Formål og omfang

Marmorberget borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap - ikke OBOS - eier tomten og byggene.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamlingen og gjelder som en del av leiekontrakten. Driftskontoret sørger for orden og renhold og har tilsyn med eiendommen. De har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og melde eventuelle overtredelser til styret.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet i tidsrommet 23:00 – 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles alle naboer og dette tillates i tidsrommet:
På hverdager i tiden 07:00 – 20:00 og på Lørdager i tiden 09:00–17:00.

Fra Lørdag kl. 17:00 til Mandag kl. 07:00, samt helligdager skal modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc ikke utføres.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at
  vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og mugg dannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til driftskontoret/styret. Driftskontoret/styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

I søppelsystemet må det ikke kastes annet enn vanlig husholdningsavfall og beboere må kildesortere plast, matavfall og papir iht. Oslo kommunes regler.
Glass og andre farlige gjenstander skal kastes i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Kjeller- og loftsrydding skjer en gang pr. år og det blir satt opp rundskriv om dette. Beboere må rette seg etter informasjon fra driftskontoret i forbindelse med kjeller og loftsrydding. Beboere må være tilstede og kaste det som skal kastes direkte på komprimatorbil, eller kaste gjenstander og avfall i utsatt container.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Lagring av gass og lignede og bruk av levende lys i kjeller eller på loft er strengt forbudt i forhold til brannforskriftene. Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Bilparkering er forbudt på borettslagets områder med unntak av egne parkeringsplasser eller fellesplasser i henhold til de til enhver tid gjeldende plasser og oppslåtte regler. De som er tildelt garasje oppfordres til å benytte disse. Kjøring og parkering foran innganger til blokker og rekkehus er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig av og pålessing. Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringer.

6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde utekatt i borettslaget. Kun 1 - en – hund er tillatt pr. Leilighet.
Eventuelle klager på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebygging skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om brannforebygging. Røykvarsler skal plasseres slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri enten skiftes årlig, eller ved at batterier med ti års levetid innsettes. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Dette skal settes ut for kontroll ved beskjed fra driftskontoret/styret.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til driftskontoret av beboer.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr (håndslukker og brannvarslere) stå igjen i boligen.

8. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

9. Endring av husordensreglene

Endringer av husordensreglene kan kun vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall. Forslag til endringer eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret, innen satt frist før generalforsamling.

10. Bruksoverlating (fremleie)

Framleie skal godkjennes av styret og gis generelt for ett år av gangen.
Søknad om godkjenning sendes styret. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Navneskilter må bestilles kostnadsfritt hos driftskontoret i overensstemmelse med de øvrige i borettslaget.

Framleier og andelseier har sammen og hver for seg ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleier, samt at denne overholder husordensreglene.

Framleier må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor borettslaget, hvis denne ikke selv kan skjøtte disse. Dette gjelder ikke for verv valgt på årsmøtet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 78
MARMORBERGET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MARMORBERGET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
19. mars 2026 kl. 18:00, Grendehuset, Vaskeribakken 8.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøtet 2026
Styret ønsker velkommen til grendehuset 19 mars kl. 18.00. Innregistrering av møtedeltakere skjer fra kl. 17.30. Vi ber alle om å møte i god tid slik at møtet kan starte som planlagt.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar for ekstraarbeid i forbindelse med rør-prosjektet
8. Forslag til årsmøtet om godtgjørelse til varamedlemmer
9. Forslag om godtgjørelse til valgkomiteen
10. Forslag fra styret om endring i vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt første avsnitt
11. Forslag fra andselseier om etablering av avløp i fellesområder for å flytte kjøkken
12. Forslag fra andelseier om årlig containerordning
13. Forslag fra andelseier om utvidelse eller bygging av nytt sykkelskur
14. Forslag om innføring av IN-ordning
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MARMORBERGET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Velges i årsmøtet

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0078 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0078 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 675.000,- som er det samme som i 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 675.000,-

Sak 7

Fastsettelse av honorar for ekstraarbeid i forbindelse med rør-prosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for ekstra prosjektarbeid settes til kr. 150.000,-

Styrets innstilling

Styret har hatt et vesentlig ekstraarbeid i forbindelse med rør-prosjektet som ikke faller inn under ordinært styrearbeid. Det foreslås at ekstraarbeidet honoreres for disse arbeidene med kr. 150.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for ekstraarbeid settes til kr 150 000

Sak 8

Forslag til årsmøtet om godtgjørelse til varamedlemmer

Forslag fremmet av:
Petter Løkken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme ett forslag til GF og lufte mulighet for at to varamedlemmer til styret, også kan få en symbolsk sum på f.eks. kr. 5000,- pr.person.

Dette er det samme som valgkomiteen har pr. person.

Jeg tenker at dette både kan være som en liten påskjønnelse, til de som er med på styremøter i sin varaperiode og kanskje en liten grunn til å få personer interessert og kanskje tar kontakt med valgkomiteen, når de også vet hva arbeidet går ut på.

Forslag til vedtak

Varamedlemmer honoreres med kr. 5.000,-

Sak 9

Forslag om godtgjørelse til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at valgkomiteen godtgjøres med kr 15.000,- for sitt arbeid, dette er forøvrig samme som i fjor

Forslag til vedtak

Valgkomiteen godtgjøres med kr 15.000,-

Sak 10

Forslag fra styret om endring i vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt første avsnitt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens tekst:

(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.

Styret foreslår å endre teksten til følgende:

(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, unntatt er innglassede balkonger hvor den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet godkjenne forslaget

Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt første avsnitt endres

---

Sak 11

Forslag fra andselseier om etablering av avløp i fellesområder for å flytte kjøkken

Forslag fremmet av:
Christina Rasmussen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å få behandlet en sak på generalforsamlingen.

Grunnen er at jeg gjerne vil flytte kjøkkenet inn i stuen slik at jeg kan lage et eget soverom til sønnen min, og samtidig skape en mer stabil og god bosituasjon fremover.

Jeg har hatt befaring med fagfolk, og flyttingen innebærer at vann- og avløpsrør føres ned gjennom gulv og brannmur (leiligheten ligger i 1. etasje). Rørene vil komme ut i et tilgjengelig rom i kjelleren.

Videre vil rørene føres langs veggen i bodarealet før de kobles på eksisterende røranlegg. Dette vil oppta minimalt med plass i fellesarealet, men vil innebære at rørene blir liggende langs veggen i disse bodene:

Jeg stiller meg positiv til dialog med berørte andelseiere, i samråd med styret.

Alt arbeid vil bli utført av autoriserte fagfolk og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir andelseier i Antenneveien 5, leilighet H0101 tillatelse til å flytte kjøkkenet til stuen og etablere nødvendige rørføringer i fellesarealet slik det er beskrevet i søknaden.

Nødvendige offentlige godkjenninger skal foreligge før arbeidene starter, og arbeidene må utføres av kvalifiserte fagpersoner.

Tiltaket gjennomføres for andelseiers regning og risiko.

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget, da det berører både nåværende og fremtidige andelseieres disposisjonsrett over bodene. Ved eventuelle lekkasjer fordrer det tilgang til boder og vil også kunne være vanskelig å oppdage. Styret har ikke anledning til å avgjøre disse forespørslene og overlater til årsmøtet å beslutte hvorvidt tiltaket aksepteres eller ikke. For andelseier er det mulig å etablere pumpeløsning, uten at dette berører borettslagets fellesarealer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir andelseier i Antenneveien 5, leilighet H0101 tillatelse til å flytte kjøkkenet til stuen og etablere nødvendige rørføringer i fellesarealet slik det er beskrevet i søknaden.

Sak 12

Forslag fra andelseier om årlig containerordning

Forslag fremmet av:
Kim Løvstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at Marmorberget borettslag etablerer en fast, årlig ordning med utplassering av container i forbindelse med ordinær dugnad.

Bakgrunnen for forslaget er behovet for bedre orden og økt sikkerhet i borettslagets fellesarealer, særlig i tilknytning til kjellerboder og loft, hvor det i dag oppbevares en del større gjenstander og avfall. Slik oppbevaring kan skape uoversiktlige forhold, redusere trivsel og medføre risiko knyttet til brannsikkerhet og HMS, blant annet ved å hindre fri ferdsel, blokkere rømningsveier og øke brannbelastningen.

En årlig containerordning vil gi beboerne en strukturert og forutsigbar mulighet til å rydde og kvitte seg med større avfall som ikke omfattes av ordinær renovasjonsordning. Tiltaket vil kunne bidra til bedre orden, økt sikkerhet og etterlevelse av gjeldende brann- og HMS-krav.

Ordningen vurderes som kostnadseffektiv for borettslaget samlet sett, og kan samtidig legge til rette for mer hensiktsmessig og miljøvennlig avfallshåndtering. En felles ryddedag i kombinasjon med container vil også kunne styrke trivsel og fellesskap i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret innfører en fast, årlig ordning med utplassering av container i forbindelse med dugnad, og gis fullmakt til å organisere og gjennomføre tiltaket innenfor borettslagets ordinære driftsbudsjett.

Styrets innstilling

Marmorberget borettslag har tidligere hatt en ordning hvor innleie av containere ble gjennomført årlig. De siste årene var kostnadene i størrelsesorden 450-600.000,-. Av økonomiske årsaker har ikke styret budsjettert med disse utgiftene, for å holde felleskostnadene så lave som mulig. Hver enkelt beboer har anledning til selv å levere avfall på Oslo kommunes gjenvinningsstasjoner inntil 20 ganger i året uten kostnad. Ifølge driftskontoret er det nå mindre søppel som lagres i fellesområdene, dette kan ses i sammenheng med at man ikke lagrer søppel i påvente av felles containere. Hvorvidt ordningen skal gjennomføres lar styret være opp til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret innfører en fast, årlig ordning med utplassering av container i forbindelse med dugnad, og gis fullmakt til å organisere og gjennomføre tiltaket innenfor borettslagets ordinære driftsbudsjett.

Sak 13

Forslag fra andelseier om utvidelse eller bygging av nytt sykkelskur

Forslag fremmet av:
Gerda Fristad Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utvide eller lage nytt sykkelskur utenfor « Gulosten»

Jeg mener at sykkelskuret ved Antenneveien 9 må utvides eller at det bygges helt nytt!

Hva stemmer dere til dette forslaget?

Styrets innstilling

Styret har tidligere hentet inn tilbud på etablering av ytterligere sykkelskur i hesteskoen bak Antenneveien 28. Styret har ikke funnet det økonomisk forsvarlig å iverksette bygging. Siste mottatte tilbud høsten 2025 hadde en kostnadsramme i størrelsesorden kr. 7-800.000,- for et sykkelskur med plass til ca. 40 sykler. Kostnadene omfattet graving og støping av sokkel, etablering av "skur", elektroarbeider for lys samt stativer for sykler. Når det gjelder riving av eksisterende sykkelskur frarådes dette på det sterkeste, da hovedtavle for el-bil lading i ladeparken er plassert i sykkelskuret. Eventuell riving vil medføre frakobling av strømmen slik at lading ikke vil være mulig.

Forslag til vedtak

Sykkelskuret ved Antenneveien 9 må utvides eller at det bygges helt nytt!

Sak 14

Forslag om innføring av IN-ordning

Forslag fremmet av:
Asad Khan Marmorveien 8c

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen ber styret utrede og legge til rette for innføring av IN-ordning i borettslaget, slik at andelseiere som ønsker det kan nedbetale sin andel av fellesgjelden.

Dersom det ikke er hensiktsmessig å inkludere hele fellesgjelden i en slik ordning, bes styret minimum utrede og tilrettelegge for IN-ordning knyttet til den delen av fellesgjelden som gjelder baderomsrehabiliteringen.

Formålet med forslaget er å gi den enkelte andelseier mulighet til å redusere sine månedlige felleskostnader, samt å gjøre boligene i borettslaget mer attraktive i boligmarkedet ved å redusere fellesgjelden. Lavere fellesgjeld kan bidra til økt verdi og større interesse blant potensielle kjøpere.

Styrets innstilling
Etablering samt drift av IN-ordning vil være svært kostbart for Marmorberget Borettslag.

For å kunne etablere IN-ordning med OBOS banken må sikringsordning vedrørende husleieinnbetalingsgaranti gjeninnføres. Dette alene vil koste borettslaget ca. kr. 180.000 **årlig** (0,5% av omsetningen)

I tillegg kommer følgende kostnader som borettslaget må betale:

kr. 21.000 i **årlig** administrasjonsgebyr

kr. 32.500 i etableringsgebyr per lån som benyttes (Borettslagets lån)

For den enkelte beboer vil det påløpe et etableringsgebyr på kr kr. 5.000.

Styret kan ikke anbefale årsmøte å etablere en IN-Ordning hvor borettslagets årlige kostnader vil øke med over kr. 200.000 . Dette belastes fellesskapet uavhengig om ordningen brukes eller ikke.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen ber styret utrede og legge til rette for innføring av IN- ordning i borettslaget. Dersom full IN- ordning ikke er hensiktsmessig, skal styret minimum utrede IN- ordning knyttet til fellesgjelden for baderomsrehabiliteringen

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nicolay Carlsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Engh
- Vidar Håby

Valg av 1 *styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som *styremedlem:

- Rune Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arthur Olaf Jensen
- Kari-Anne Søreng-Stensrud

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i årsmøtet
- Velges i årsmøtet

Valg av 1 *valgkomite Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som *valgkomite:

- Petter Løkken

Vedlegg

1. 0078 Valgkomiteens innstilling og begunnelse.pdf

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Michael Gullhagen
- Nicolay Carlsen

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Arthur Olaf Jensen
- Kari-Anne Søreng-Stensrud

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styrets arbeid ble også i 2025 i stor grad påvirket av rør prosjektet. Etter ferdigstilling ble det, som en konsekvens av utførte arbeider, behov oppgradering av trapperom. Gjenstående sparkling og maling ble utført i tillegg til at trapper ble skuret opp og behandlet med en overflatebehandling.

Gjennom året ble det avholdt jevnlige byggemøter, økonomimøter med USBL, byggherremøter, møter med VBM i forbindelse med behandling av reklamasjoner og økonomi, overtagelsesmøte mm. Vi har siden avslutning av prosjektet vært uenig i VBM sin oppstilling til sluttfaktura og har gjennom møter og dialog forsøkt å oppnå enighet men vi har ikke lykkes med dette. Opprinnelig tilleggskrav fra VBM var ca 2,7 millioner eks.mva, dette er nå redusert til ca 1,3 millioner eks.mva. Styret og USBL kan ikke se kravets legitimitet og har avvist kravet. Saken er fra VBM sin side nå oversendt forliksrådet for videre behandling og vi håper at vi snart kan legge dette bak oss.

Styret avholdt gjennom året 12 styremøter, 1 regnskapsmøte, 1 budsjettmøte, 1 konstitueringsmøte og 1 årsmøte. Det ble i styremøtene behandlet ca 120 saker hvorav flere omhandlet klage på beboere i forhold til støy. Enkelte saker har vært vanskelige da de har omhandlet beboere med liten eller ingen boevne.

Telia varslet i høst en større regulering av kostnadene forbundet med tv / internett og styret kunne på vegne av borettslaget ikke akseptere prisstigningen. Vi lykkes gjennom forhandlinger å redusere den varslede prisstigningen med 50% samt at prisen ble bundet ut avtaleperioden som løper frem til 30 april 2027.

Etter fullført prosjekt har vi hentet inn priser fra flere forsikringsselskaper på forsikring av bygningsmassen vår men etter forhandlinger med Protector fikk vi en reduksjon i forsikringspremie på ca kr. 350.000,- og ikke en økning som varslet. Av mottatte tilbud lå laveste pris ca 50% over vår nåværende premie.

Borettslaget er en stor låntaker og er en attraktiv bankkunde. Etter prosjektets avslutning har vi reforhandlet våre lånebetingelser og fått redusert våre rentekostnader med flere hundre tusen kroner årlig.

Det ble påbegynt en rekrutteringsprosess for ansettelse av ny vaktmester da Helge Hansen går over i pensjonistenes rekker fra 1 mai. Over 80 søkere ble redusert til 11 intervjuer. Intervjuprosess og ansettelse fortsatte i 2026.

Større arbeider:

· Rør-rehabilitering avsluttet men det gjenstår fortsatt å oppnå enighet om økonomiske forhold.

· Strømpetrekking av resterende bunnledninger i forbindelse med prosjektet.

· Ferdigstilling av infrastruktur til el-bil ladere.

· Ferdigstilt maling av trapperom og behandling av gulv.

· Ferdigstilt drenering på 2 adresser i borettslaget.

Faste styreoppgaver:

· Oppfølging av driftskontoret og våre to ansatte.

· HMS oppfølging.

· Fakturabehandling - kontroll og godkjenning av alle fakturaer.

· Budsjetteringsprosess.

· Innhenting og behandling av tilbud for større arbeider.

· Planlegging av vedlikeholdsarbeider.

· Fortløpende kommunikasjon med forretningsfører gjennom hele året.

· Svare ut henvendelser via Vibbo og eposter.

· Gjennomgang av forslag til generalforsamling/årsmøte, utarbeide styrets innstilling til mottatte saker.

· Utsendelse/publisering av protokoller etter generalforsamling/årsmøte

For 2026 er det ikke planlagt eller budsjettert med større prosjekter utover normalt vedlikehold.

Vennlig hilsen styret i Marmorberget Borettslag

Til generalforsamlingen i Marmorberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 19. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MARMORBERGET BORETTSLAG
ORG.NR. 947822969, KLIENTNR. 78

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**12 470 607**	**-1 229 659**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-19 104 162	-43 968 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	472 857	507 435
Tillegg for nye langsiktige lån	22	25 000 000	60 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-9 526 318	-2 831 057
Innsk. øremerk. bankkto		-3 668	-7 612
Uttak øremerk. bankkto			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 161 291**	**-13 700 266**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 309 316**	**-13 700 266**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 779 937	17 600 932
Kortsiktig gjeld		-1 470 621	-5 130 325
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 309 316**	**12 470 607**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostna	2	35 307 345	30 828 992	35 614 000	35 544 713
Ladeinntekter elbil		240 788	0	0	0
Andre inntekter	3	146 503	342 431	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**35 694 636**	**31 171 423**	**35 684 000**	**35 614 713**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 022 750	-1 878 270	-2 375 000	-1 845 000
Styrehonorar	5	-975 000	-650 000	-675 000	-825 000
Avskrivninger	15	-472 857	-507 435	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-30 125	-24 500	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-432 470	-415 835	-439 000	-458 000
Konsulenthonorar		-54 854	-52 773	-85 000	-85 000
Drift og vedlikehold	7	-28 168 239	-51 478 408	-49 491 000	-3 526 500
Forsikringer		-1 597 931	-1 445 115	-1 700 000	-1 316 500
Kommunale avgifter	8	-6 272 008	-5 777 180	-6 449 000	-6 504 000
Energi/fyring	9	-591 607	-569 698	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 335 763	-3 250 596	-3 390 000	-3 593 000
Andre driftskostnader	10	-1 732 641	-1 508 370	-1 313 000	-1 241 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-45 686 245**	**-67 558 181**	**-67 039 000**	**-20 417 500**
DRIFTSRESULTAT		**-9 991 609**	**-36 386 757**	**-31 355 000**	**15 197 213**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	419 778	327 321	50 000	300 000
Finanskostnader	12	-9 532 331	-7 909 064	-10 342 000	-8 759 000
RES. FINANSINNT./-KOST		**-9 112 552**	**-7 581 743**	**-10 292 000**	**-8 459 000**
ÅRSRESULTAT		**-19 104 162**	**-43 968 500**	**-41 647 000**	**6 738 213**
Overføringer:					
Udekket tap:		-19 104 162	-43 968 500		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	43 561 723	43 561 723
Tomt		3 947 301	3 947 301
Andre varige driftsmidler	15	1 621 385	2 094 242
Øremerkede bankinnskudd		294 865	122 045
SUM ANLEGGSMIDLER		**49 425 274**	**49 725 311**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		182 657	101 930
Forskuddsbetalte kostnader		840 361	842 011
Andre kortsiktige fordringer	16	5 487	9 196
Driftskonto OBOS-banken		2 243 310	6 147 626
Kortkonto OBOS-banken		7 711	7 677
Skattetrekkskonto OBOS-banken		65 856	62 264
Sparekonto OBOS-banken		7 434 555	10 430 228
SUM OMLØPSMIDLER		**10 779 937**	**17 600 932**
SUM EIENDELER		**60 205 212**	**67 326 423**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Udekket tap	17	-129 734 380	-110 630 218
SUM EGENKAPITAL		**-129 680 680**	**-110 576 518**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	185 662 908	170 189 226
Borettsinnskudd	18	2 473 900	2 473 900
Annen langsiktig gjeld		278 462	109 310
SUM LANGSIKTIG GJELD		**188 415 270**	**172 772 436**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		643 318	632 503
Leverandørgjeld		103 415	4 194 784
Skyldige offentlige avgifter	19	129 300	109 748
Påløpte renter		59 888	64 185
.			
Annen kortsiktig gjeld	20	534 701	129 106
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 470 621**	**5 130 325**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 205 212**	**67 326 243**
Pantstillelse	21	258 969 400	258 969 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026

Styret i Marmorberget Borettslag

Christian Engh Nicolay Carlsen Michael Gullhagen

Vidar Håby Rune Pedersen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm bod	6 100
Eiendomsskatt	53 604
Felleskostnader	34 292 664
Garasje	163 775
Parkering	376 602
Leietillegg påbygg	70 512
Trappevask	344 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**35 307 345**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	3 000
Utleie grendehus 20/9-2025	4 000
Nøkler	20 252
Utleie	119 251
SUM ANDRE INNTEKTER	**146 503**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 279 519
Overtid	-66 709
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-15 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-20 000
Påløpte feriepenger	-175 473
Fri telefon	-8 878
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-367 226
Pensjonskostnader	-86 625
O/U premie	-986
Personalforsikring	-19 725
Refusjon sykepenger	13 579
Andre personalkostnader	-4 972
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 022 750**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-975 000
SUM STYREHONORAR	**-975 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 369

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-30 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-30 125**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Boligbyggelaget USBL	-1 056 219
VBM Byggfornyelse	-19 675 589
Refusjon sparebad etter rørfornying	-2 933 816
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-23 665 624**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 164 369
Drift/vedlikehold VVS	-78 157
Drift/vedlikehold elektro	-948 847
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-838 034
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 013
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 725
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 248 152
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 035
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 283
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-28 168 239**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-53 662
Vann- og avløpsgebyr	-4 370 599
Feie- og tilsynsgebyr	-103 275
Renovasjonsgebyr	-1 744 471
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 272 008**

NOTE 9

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-591 607
SUM ENERGI / FYRING	**-591 607**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-5 000
Container	-92 006
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 696
Håndverktøy	-32 164
Datautstyr	-11 625
Annet driftsmateriale	-69 144
Lyspærer og sikringer	-393
Renhold ved firmaer	-1 040 723
Andre driftskostnader	-136 664
Trykksaker	-20 387
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 269
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 369
Andre kontorkostnader	-25 418
Telefon/bredbånd	-15 542
Telefon, annet	-611
Porto	-180
Drivstoff	-49 291
Vedlikehold biler/maskiner	-60 070
Bilgodtgjørelse	-220
Reisekostnader, opplysningspliktig	-46
Kontingenter	-107 400
Bank- og kortgebyr	-9 327
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-24 602
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 732 641**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 769
Renter av sparekonto i OBOS-banken	385 254
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 405
Andre renteinntekter	5 350
SUM FINANSINNTEKTER	**419 778**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-104 620
Pantegjeldsrenter	-568 342
Pantegjeldsrenter	-581 058
Pantegjeldsrenter	-1 145 013
Pantegjeldsrenter	-114 598
Pantegjeldsrenter	-7 018 700
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 532 331**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	26 785 575
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	16 776 148
SUM BYGNINGER	**43 561 723**

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

NOTE 14

REHABILITERING II

Boligbyggelaget Usbl - utskiftning røranlegg	1 056 219
VBM Byggefornyelse - utskiftning røranlegg	19 675 589
Refusjon sparebad etter rørfornying	2 933 816
SUM KOSTNADER REHABILITERING	**23 665 624**
Kostnadsføring prosjekt 2022	-18 785 530
Kostnadsføring prosjekt 2023	-46 786 183
Kostnadsføring prosjekt 2024	-48 295 202
Kostnadsføring prosjekt 2024	-23 665 624
SUM REHABILITERING	**0**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

ATV		
Tilgang 2022	18 791	
Avskrevet tidligere	-11 274	
Avskrevet i år	-3 758	
		3 758
Comac 130D gulvvasker		
Tilgang 2019	22 213	
Avskrevet tidligere	-22 212	
Avskrevet i år	-1	
		0
Feiekost for traktor		
Tilgang 2016	116 250	
Avskrevet tidligere	-116 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
TP150PH flishogger		
Tilgang 2004	63 572	
Avskrevet tidligere	-63 571	
Avskrevet i år	-1	
		0
Graveringsmaskin		
Tilgang 2014	58 320	
Avskrevet tidligere	-58 319	
Avskrevet i år	-1	
		0
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2020	100 000	
Avskrevet tidligere	-90 000	
Avskrevet i år	-9 999	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2017	90 000	
Avskrevet tidligere	-89 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Hvitevarer		
Tilgang 2014	149 089	
Avskrevet tidligere	-149 088	
Avskrevet i år	-1	
		0
Plog til traktor		
Tilgang 2022	38 006	
Avskrevet tidligere	-22 803	
Avskrevet i år	-7 602	
		7 601
Printer		
Tilgang 2018	22 500	
Avskrevet tidligere	-22 499	
Avskrevet i år	-1	
		0

Sandsilo		
Tilgang 1995	55 350	
Avskrevet tidligere	-55 349	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2018	39 510	
Avskrevet tidligere	-39 509	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tilhenger nr. 2		
Kostpris	22 690	
Avskrevet tidligere	-22 689	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tilhenger		
Tilgang 1995	30 750	
Avskrevet tidligere	-30 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 1		
Tilgang 2019	1 868 344	
Avskrevet tidligere	-980 876	
Avskrevet i år	-186 835	
		700 633
Traktor nr. 3		
Tilgang 2009	612 500	
Avskrevet tidligere	-612 499	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lekeplass		
Tilgang 2017	1 743 466	
Avskrevet tidligere	-1 394 776	
Avskrevet i år	-174 347	
		174 343
Parkeringsplasser		
Tilgang 2020	903 030	
Avskrevet tidligere	-376 263	
Avskrevet i år	-90 303	
		436 464
Elbil-lader		
Tilgang 2022	64 900	
Avskrevet tidligere	-64 899	
Avskrevet i år	-1	
		0
Garasjeanlegg		
Tilgang 2000	298 584	
Avskrives ikke	0	
		298 584
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 621 385**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-472 857**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	5 487
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 487**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 473 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 473 900**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-65 856
Skyldig arbeidsgiveravgift	-63 444
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-129 300**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-175 473
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Annen kortsiktig gjeld	-359 193
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-534 701**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 473 900
Pantelån	185 662 908
TOTALT	**188 136 808**

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

Bygninger	43 561 723
Tomt	3 947 301
TOTALT	**47 509 024**

NOTE 22
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %.		
Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	680 031	
Nedbetalt i år	2 319 969	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2019	-14 889 664	
Nedbetalt tidligere	3 710 921	
Nedbetalt i år	590 574	
		-10 588 169
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2019	-16 208 534	
Nedbetalt tidligere	4 703 332	
Nedbetalt i år	771 722	
		-10 733 480
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2019	-31 523 354	
Nedbetalt tidligere	8 873 582	
Nedbetalt i år	1 447 570	
		-21 202 202
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79%.		
Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	464 460	
Nedbetalt i år	2 535 540	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2022	-20 000 000	
Delutbetalt i 2023	-40 000 000	
Delutbetalt i 2024	-60 000 000	
Delutbetalt i 2025	-25 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 860 943	
		-143 139 057
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-185 662 908**

Marmorberget borettslag Oslo 19. Februar 2026
Valgkomiteen

Om valgkomiteens arbeid og forslag til innstilling til tillitsverv med begrunnelse

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen får i midten av januar hvert år ett brev fra OBOS ved rådgiver eiendomsforvaltning om rammer for oppgavene til valgkomiteen og opplysninger om tillitsvalgte som er på valg. Med følger også ett standardskjema for innstilling. Valgkomiteen har også i år fått en litt kort frist til 23. februar for innsending av innstilling.

Valgkomiteen tar kontakt med styremedlemmer og varamedlemmer på valg med spørsmål om de er interesserte og motiverte for gjenvalg. Valgkomiteen sender så ut ett brev til alle boenheter/andelseiere med opplysninger om ledige verv i borettslaget, og med spørsmål om det er mulige interesserte kandidater til disse vervene.

Valgkomiteen er i utgangspunktet av den oppfatning at sammensetningen av styret og dets varamedlemmer bør speile borettslagets mangfold med hensyn til blant annet kjønn, alder, bakgrunn, utdanning og erfaring. Det er presisert i brev fra OBOS at «Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med finne kandidater til styret i borettslaget så langt det lar seg gjøre». Valgkomiteen er også opptatt av at det er en fornuftig balanse mellom kontinuitet og fornyelse i sammensetningen av tillitsvalgte, i den grad det er hensiktsmessig og praktisk mulig.

Selv om det på de siste års generalforsamlinger har vært ett ønske om endringer i styresammensetningen fra flere som var til stede, har valgkomiteen også denne gang fått liten respons ift. spørsmål om interesse for aktuelle verv, selv om det har vært bedre enn tidligere. Vi har i år tatt til etterretning at vår innstilte nye styreleder, ønsker den kontinuitet og sikkerhet som han føler at det sittende styret har, i hans første år som styreleder.

Til innstillingen

To styremedlemmer som er på valg, har sagt seg villig til gjenvalg. (VH og CE)
Ett styremedlem som har ett år igjen, har sagt seg villig til å overta som styreleder. (NC)
Ett styremedlem som er på valg har sagt seg villig til å erstatte styremedlemmet, som vi har innstilt som styreleder og dermed ta ett år til. (RP)
Ett varamedlem til styret (Varamedlem 1) har sagt seg villig til å fortsette. (KASS)
Ett nytt varamedlem (Varamedlem 2) har sagt seg villig til å stille til valg. (AOJ)
Ett medlem i valgkomiteen har sagt seg villig til å stille til valg for to år. (PL)
Da ett medlem i valgkomiteen har ønsket å stille til valg som varamedlem, mangler vi dessverre ett medlem i valgkomiteen.

Det blir også foreslått noen endringer når det gjelder delegerte og varadelegerte til OBOS generalforsamling i juni. Valgkomiteen foreslår følgende innstilling med begrunnelse:

***Innstilles som ny styreleder*:**
Nicolay Carlsen, Marmorveien 22 D. Samlet botid på 9,5 år. Han jobber hos Gjensidige Forsikring ASA som prosess- og fagansvarlig.
Hans juridiske kompetanse har vært spesielt nyttig for borettslaget og han føler han har bidratt fullverdig i styret. Det har gitt han mersmak for videre arbeid til beste for borettslag og beboere. I tillegg er det en fordel at styret har ett medlem som bor i en rekkehusleilighet.
Han har vært veldig engasjert i styrets arbeid og han har i den siste perioden operert som nestleder i borettslaget.

Innstilles til ledig verv i ett år som styremedlem:
Rune Pedersen, har vært styremedlem i mange år. Han bor ikke lenger her (ikke påkrevd), men har tidligere vært andelshaver i borettslaget. Han er ansatt i Storebrand Fondene, og er utdannet bedriftsøkonom med tilleggsutdanning. Han sier han føler tilknytning til vårt borettslag, har alltid noe å lære, og synes fortsatt at arbeidet i styret er gøy. Han har som styremedlem hatt ansvar for økonomi, avtaler med bank, forsikring og klagesaker.
Tilbakemeldingen er at hans økonomiske kompetanse har vært viktig for styret.
Vi har tatt til etterretning at vår innstilte nye styreleder, ønsker den kontinuitet og sikkerhet som han føler at det sittende styret har, i hans første år som styreleder.

***Innstilles til gjenvalg som styremedlem*:**
Christian Engh, har bodd i Marmorberget borettslag siden 1994. Har en bachelor i økonomi fra USA, og jobber som avdelingsleder for Rådgivning, region øst i Firesafe AS (totalleverandør av brannsikring). Han har sittet i styret siden 2005, og de siste fem år som styreleder. *Han er motivert for å bidra til det beste for borettslaget, og ønsker derfor å fortsette som styremedlem.*

***Innstilles til gjenvalg som styremedlem*:**
Vidar Håby, Marmorveien 5, har bodd i Marmorberget borettslag siden 1984.
Han er utdannet ingeniør i telekommunikasjon, og har jobbet med dette i forskjellige sammenhenger. *Har tidligere lang erfaring fra borettslagets styre, både som styreleder i 18 år og som styremedlem i 8 år og fremdeles motivert for å bidra til det beste for borettslaget.*

***Innstilles som første varamedlem til styret*:**
Kari-Anne Søreng-Stensrud, Marmorveien 3.
Hun har bodd her i 24 år. Hun har tidligere vært varamedlem i to år og styremedlem i tre. Hun valgte å ikke ta gjenvalg som styremedlem på grunn av endret jobbsituasjon.
Hun vil gjerne bidra videre som varamedlem til styret en periode til.

***Innstilles som andre varamedlem til styret*:**
Artur Olaf Jensen, Antenneveien 30, har bodd i Marmorberget borettslag siden 2015.
Han har bachelor i HR fra Polen og jobber i dag som faglig leder, HMS-leder og prosjektleder i Glassmester 1 AS.
Artur har mesterbrev i glassfaget og har over 20 års erfaring fra bransjen i Norge, både som utførende og innen prosjektering/administrasjon.
Han har tidligere sittet i valgkomiteen i to år, og ønsker nå å bidra videre ved å stille som varamedlem. Med sin erfaring og kompetanse ønsker Artur å være med på å styrke borettslaget.

Innstilling av delegerte og varadelegerte til OBOS generalforsamling for kommende valgperiode: Borettslaget har i kraft av sin størrelse rett på to delegerte med varaer til OBOS generalforsamling. Det er en forutsetning at disse er andelseiere. Det betyr at alle andelseiere kan velges. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men bare en av dem kan velges. Dette er ett personlig verv. De delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevnelse, og ikke i form av rollen som leder, nestleder eller andre i tillitsvalgtfunksjoner. *Valgkomiteen har funnet det hensiktsmessig å innstille andelseiere som har styretilknytning.*

Delegerte: Nicolay Carlsen og Michael Gullhagen

Varadelegerte: Kari-Anne Søreng-Stensrud og Arthur Olaf Jensen

***Innstilles som medlem av valgkomiteen for to år*:**
Petter Løkken, Antenneveien 1. Han har bodd i borettslaget siden 2000. Har tidligere vært styremedlem i 17 år, og i flere år som nestleder. Han er utdannet rørlegger, og har jobbet som driftsansvarlig for skoleetaten i 15 år og fra 2008 som brannteknisk rådgiver, nå i Firesafe (totalleverandør av brannsikring).
Han kjenner borettslaget meget godt og ønsker å bidra til borettslagets beste.

***Innstilles som medlem av valgkomiteen for ett år*:**
Her mangler vi kandidater

Vi i valgkomiteen mener vi ut fra utvalget av kandidater vi har hatt til rådighet, kan presentere en innstilling som ivaretar behovet for ett godt funksjonelt styre, med vekt på kontinuitet og nødvendig erfaring/kompetanse. Dette er spesielt viktig i tider med ett pågående/avsluttende rehabiliteringsarbeidsarbeid og fokus på handlingsplan i borettslaget. Andre typer verv mener vi også er rimelig bra dekket. Kvinneandelen kunne ideelt sett ha vært noe høyere.

Oslo, 19/02-2026

Mvh. Valgkomiteen

Anna Hansen (Hong Li), Arthur Olaf Jensen og Petter Løkken

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.03.26
Selskapsnummer: 78 **Selskapsnavn:** MARMORBERGET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for MARMORBERGET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947822969
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:00, Grendehuset, Vaskeribakken 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Rebbeng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Styrets innstilling
Velges i årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Berit Skrivervik og Hilde Jahnsen Aune er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 675.000,- som er det samme som i 2025.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 675.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar for ekstraarbeid i forbindelse med rør-prosjektet

Styrets godtgjørelse for ekstra prosjektarbeid settes til kr. 150.000,-

Styrets innstilling
Styret har hatt et vesentlig ekstraarbeid i forbindelse med rør-prosjektet som ikke faller inn under ordinært styrearbeid. Det foreslås at ekstraarbeidet honoreres for disse arbeidene med kr. 150.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse for ekstraarbeid settes til kr 150 000

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag til årsmøtet om godtgjørelse til varamedlemmer

Fremmet av: Petter Løkken

Ønsker å fremme ett forslag til GF og lufte mulighet for at to varamedlemmer til styret, også kan få en symbolsk sum på f.eks. kr. 5000,- pr.person.

Dette er det samme som valgkomiteen har pr. person.

Jeg tenker at dette både kan være som en liten påskjønnelse, til de som er med på styremøter i sin varaperiode og kanskje en liten grunn til å få personer interessert og kanskje tar kontakt med valgkomiteen, når de også vet hva arbeidet går ut på.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 12 av 29 stemmeberettigede stemte for**

9. Forslag om godtgjørelse til valgkomiteen

Styret foreslår at valgkomiteen godtgjøres med kr 15.000,- for sitt arbeid, dette er forøvrig samme som i fjor

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen godtgjøres med kr 15.000,-

✓ **Vedtatt.**

10. Forslag fra styret om endring i vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt første avsnitt

Dagens tekst:

(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.

Styret foreslår å endre teksten til følgende:

(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, unntatt er innglassede balkonger hvor den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet godkjenne forslaget

Forslag til vedtak:
Vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt første avsnitt endres

✓ **Vedtatt. Enstemmig godkjent**

11. Forslag fra andselseier om etablering av avløp i fellesområder for å flytte kjøkken

Fremmet av: Christina Rasmussen

Jeg ønsker å få behandlet en sak på generalforsamlingen.

Grunnen er at jeg gjerne vil flytte kjøkkenet inn i stuen slik at jeg kan lage et eget soverom til sønnen min, og samtidig skape en mer stabil og god bosituasjon fremover.

Jeg har hatt befaring med fagfolk, og flyttingen innebærer at vann- og avløpsrør føres ned gjennom gulv og brannmur (leiligheten ligger i 1. etasje). Rørene vil komme ut i et tilgjengelig rom i kjelleren.

Videre vil rørene føres langs veggen i bodarealet før de kobles på eksisterende røranlegg. Dette vil oppta minimalt med plass i fellesarealet, men vil innebære at rørene blir liggende langs veggen i disse bodene:

Jeg stiller meg positiv til dialog med berørte andelseiere, i samråd med styret.

Alt arbeid vil bli utført av autoriserte fagfolk og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir andelseier i Antenneveien 5, leilighet H0101 tillatelse til å flytte kjøkkenet til stuen og etablere nødvendige rørføringer i fellesarealet slik det er beskrevet i søknaden.

Nødvendige offentlige godkjenninger skal foreligge før arbeidene starter, og arbeidene må utføres av kvalifiserte fagpersoner.

Tiltaket gjennomføres for andelseiers regning og risiko.

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak forslaget, da det berører både nåværende og fremtidige andelseieres disposisjonsrett over bodene. Ved eventuelle lekkasjer fordrer det tilgang til boder og vil også kunne være vanskelig å oppdage. Styret har ikke anledning til å avgjøre disse forespørslene og overlater til årsmøtet å beslutte hvorvidt tiltaket aksepteres eller ikke. For andelseier er det mulig å etablere pumpeløsning, uten at dette berører borettslagets fellesarealer.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Ingen stemte for forslaget**

12. Forslag fra andelseier om årlig containerordning

Fremmet av: Kim Løvstad

Det foreslås at Marmorberget borettslag etablerer en fast, årlig ordning med utplassering av container i forbindelse med ordinær dugnad.

Bakgrunnen for forslaget er behovet for bedre orden og økt sikkerhet i borettslagets fellesarealer, særlig i tilknytning til kjellerboder og loft, hvor det i dag oppbevares en del større gjenstander og avfall. Slik oppbevaring kan skape uoversiktlige forhold, redusere trivsel og medføre risiko knyttet til brannsikkerhet og HMS, blant annet ved å hindre fri ferdsel, blokkere rømningsveier og øke brannbelastningen.

En årlig containerordning vil gi beboerne en strukturert og forutsigbar mulighet til å rydde og kvitte seg med større avfall som ikke omfattes av ordinær renovasjonsordning. Tiltaket vil kunne bidra til bedre orden, økt sikkerhet og etterlevelse av gjeldende brann- og HMS-krav.

Ordningen vurderes som kostnadseffektiv for borettslaget samlet sett, og kan samtidig legge til rette for mer hensiktsmessig og miljøvennlig avfallshåndtering. En felles ryddedag i kombinasjon med container vil også kunne styrke trivsel og fellesskap i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret innfører en fast, årlig ordning med utplassering av container i forbindelse med dugnad, og gis fullmakt til å organisere og gjennomføre tiltaket innenfor borettslagets ordinære driftsbudsjett.

Styrets innstilling
Marmorberget borettslag har tidligere hatt en ordning hvor innleie av containere ble gjennomført årlig. De siste årene var kostnadene i størrelsesorden 450-600.000,-. Av økonomiske årsaker har ikke styret budsjettert med disse utgiftene, for å holde felleskostnadene så lave som mulig. Hver enkelt beboer har anledning til selv å levere avfall på Oslo kommunes gjenvinningsstasjoner inntil 20 ganger i året uten kostnad. Ifølge driftskontoret er det nå mindre søppel som lagres i fellesområdene, dette kan ses i sammenheng med at man ikke lagrer søppel i påvente av felles containere. Hvorvidt ordningen skal gjennomføres lar styret være opp til årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 2 stemte for forslaget**

13. Forslag fra andelseier om utvidelse eller bygging av nytt sykkelskur

Fremmet av: Gerda Fristad Nilsen

Utvide eller lage nytt sykkelskur utenfor « Gulosten»

Jeg mener at sykkelskuret ved Antenneveien 9 må utvides eller at det bygges helt nytt!

Hva stemmer dere til dette forslaget?

Styrets innstilling
Styret har tidligere hentet inn tilbud på etablering av ytterligere sykkelskur i hesteskoen bak Antenneveien 28. Styret har ikke funnet det økonomisk forsvarlig å iverksette bygging. Siste mottatte tilbud høsten 2025 hadde en kostnadsramme i størrelsesorden kr. 7-800.000,- for et sykkelskur med plass til ca. 40 sykler. Kostnadene omfattet graving og støping av sokkel, etablering av "skur", elektroarbeider for lys samt stativer for sykler. Når det gjelder riving av eksisterende sykkelskur frarådes dette på det sterkeste, da hovedtavle for el-bil lading i ladeparken er plassert i sykkelskuret. Eventuell riving vil medføre frakobling av strømmen slik at lading ikke vil være mulig.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. 3 stemte for forslaget som falt

14. Forslag om innføring av IN-ordning

Fremmet av: Asad Khan Marmorveien 8c

Generalforsamlingen ber styret utrede og legge til rette for innføring av IN-ordning i borettslaget, slik at andelseiere som ønsker det kan nedbetale sin andel av fellesgjelden.

Dersom det ikke er hensiktsmessig å inkludere hele fellesgjelden i en slik ordning, bes styret minimum utrede og tilrettelegge for IN-ordning knyttet til den delen av fellesgjelden som gjelder baderomsrehabiliteringen.

Formålet med forslaget er å gi den enkelte andelseier mulighet til å redusere sine månedlige felleskostnader, samt å gjøre boligene i borettslaget mer attraktive i boligmarkedet ved å redusere fellesgjelden. Lavere fellesgjeld kan bidra til økt verdi og større interesse blant potensielle kjøpere.

Styrets innstilling
Etablering samt drift av IN-ordning vil være svært kostbart for Marmorberget Borettslag.

For å kunne etablere IN-ordning med OBOS banken må sikringsordning vedrørende husleieinnbetalingsgaranti gjeninnføres. Dette alene vil koste borettslaget ca. kr. 180.000 **årlig** (0,5% av omsetningen)

I tillegg kommer følgende kostnader som borettslaget må betale:

kr. 21.000 i **årlig** administrasjonsgebyr

kr. 32.500 i etableringsgebyr per lån som benyttes (Borettslagets lån)

For den enkelte beboer vil det påløpe et etableringsgebyr på kr kr. 5.000.

Styret kan ikke anbefale årsmøte å etablere en IN-Ordning hvor borettslagets årlige kostnader vil øke med over kr. 200.000 . Dette belastes fellesskapet uavhengig om ordningen brukes eller ikke.

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt. Ingen stemte for forslaget

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nicolay Carlsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Nicolay Carlsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Engh
Vidar Håby

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Christian Engh
Vidar Håby

***Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Rune Pedersen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Rune Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Arthur Olaf Jensen
Kari-Anne Søreng-Stensrud

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Arthur Olaf Jensen
Kari-Anne Søreng-Stensrud

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Lure

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Guro Lure

***Valgkomite (2 år)**

Følgende ble valgt:
Petter Løkken

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Petter Løkken

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nicolay Carlsen
Michael Gullhagen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Nicolay Carlsen
Michael Gullhagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Arthur Olaf Jensen
Kari-Anne Søreng-Stensrud

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Arthur Olaf Jensen
Kari-Anne Søreng-Stensrud

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MARMORBERGET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947822969
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 134.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Petter Løkken og Helge Hansen er foreslått valgt som protokollvitner

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen	Petter Løkken /s/	Helge Hansen /s/

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.06.2026
Kunde: Marthe Skabo
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535668
Deres ref: 9308328

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 159, BNR. 125.

Vi viser til bestilling av 24.06.2026 for eiendom gnr. 159, bnr. 125.

GNR. 159 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1953.

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

76591 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

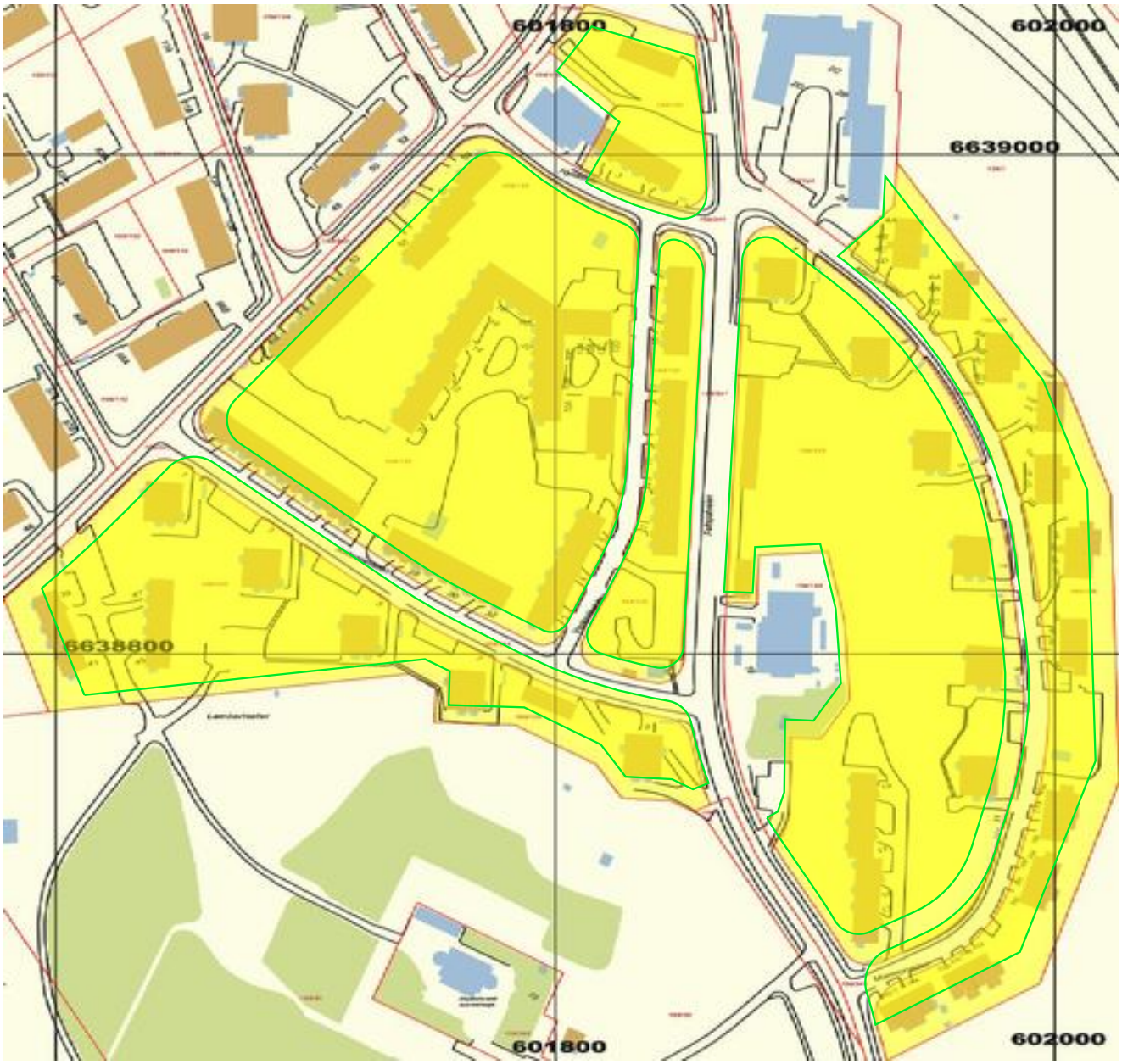
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

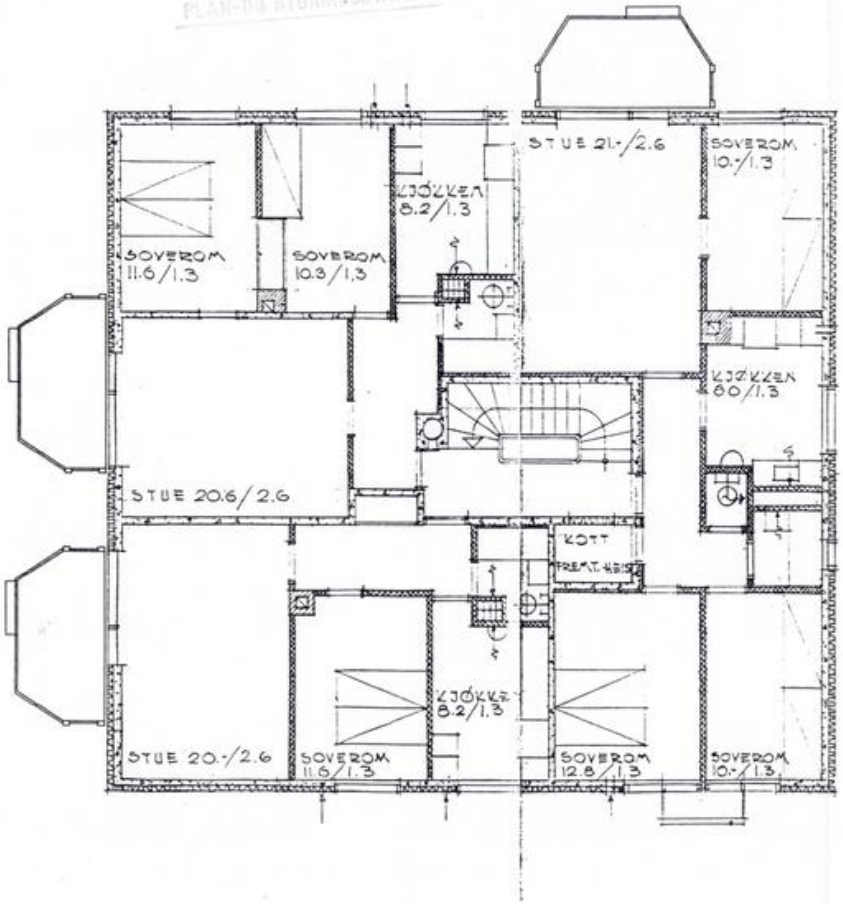
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


601600
601800
6639200
6639000
6638800
6638400
Lambertseter
Lambertseter gård
Lambertseter skole
Lambertseter bad
Lambertseter idrettspark
Seterbråten
Lambertseter kirke
Plan- og bygningsetaten

MOTTATT
20. JAN. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



PLAN TYPISK ETASJE

1

MARMORBERGET

DATO 95.01.20

Plantype D
(etter tegning fra Ark MNAL Erling Viksjø)
- nye balkonger

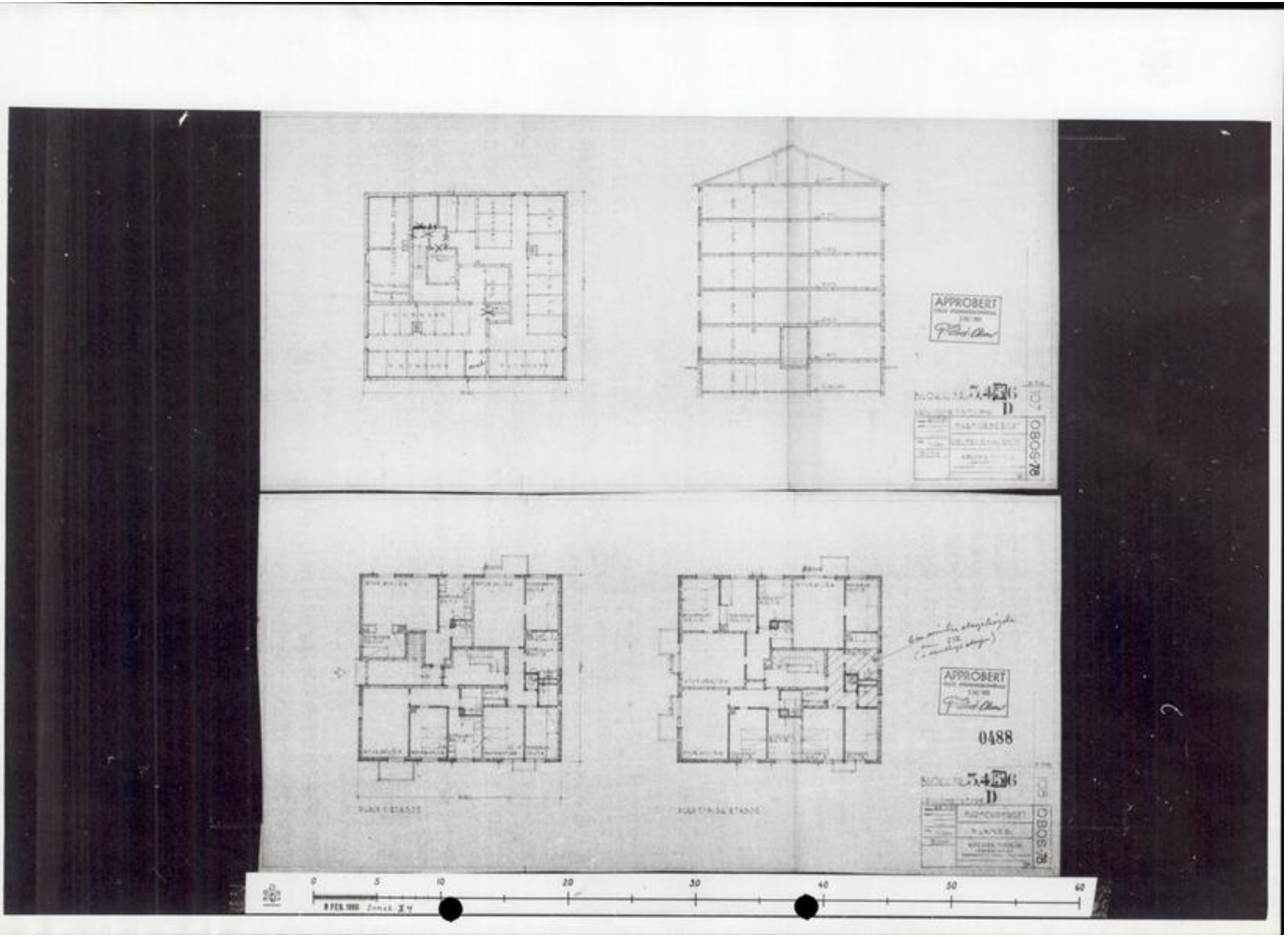
MÅL 1:100

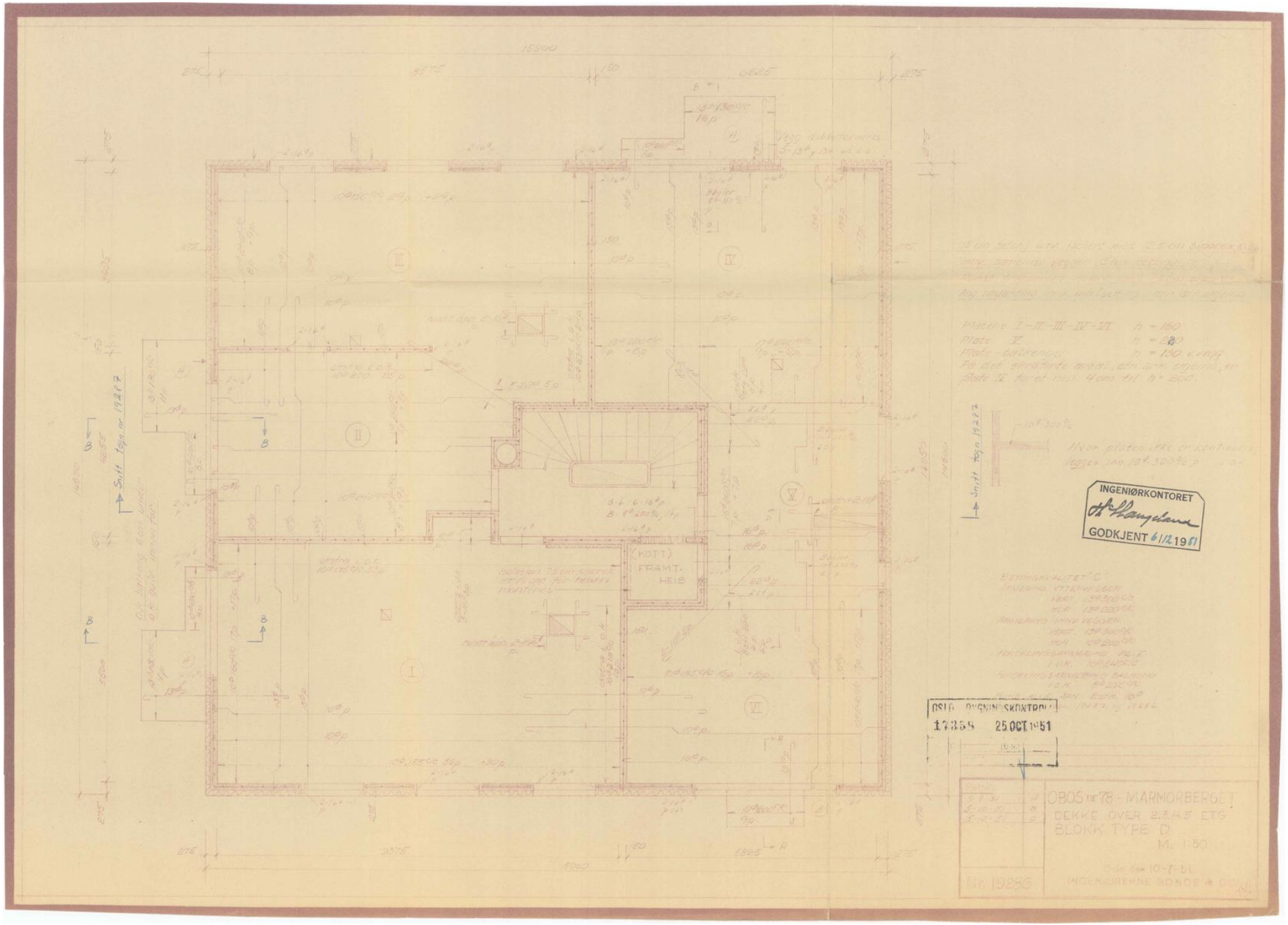
TEGN. PO

TEGN. NR. 031

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR AS
SKJOLDEN 1 PB 462 1322 HØVIK TLF 67 54 22 58 FAX 67 54 64 46

REV.


APPROBERT
0488
0 5 10 20 30 40 50 60


(KOTT)
FRAMT.
HEIS
INGENIØRKONTORET
GODKJENT 6/12 1951
OBOS nr 78 - MARMORBERGET
DEKKE OVER 2.3.4.5 ETG
BLOKK TYPE D
M. 1:50
Nr. 19286

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting av vinduer og balkongdører

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Antennevelen 5	Gnr.159, bnr.125	84/2614

Byggherre

Marmorbergets Borettslag
v/Frank Jahreie
Feltspatvn. 7

1155 OSLO 11

Ansvarshavende

Tømmerm. Steen G. Andresen
Refnesstranda 15

1500 MOSS

AS/lw

Dato 25.4.1986

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

A. Sundt

Bygningsinspektør

A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Ski. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Marmorberget Brl.
Antenneveien 26

1154 OSLO

Schanche, Hallgeir
P.B. 84, Ellingsrud

1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950004181	96/77413
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	15. november 1996

Arbeidssted : 159/0125 Antenneveien 5
Byggherre : Marmorberget Brl., Antenneveien 26, 1154 OSLO
Arbeidets art: BLOKK 5, NYE BALKONGER + FASADEREHAB.

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 31.10.96.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende.

Marmorberget borettsl.v/P.Norberg
Marmorveien 15

1155 OSLO

Haugen, Frank
C/O Veidekke/T.Nilsens vei 8

1061 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910103620	92/306993	Anders Sundt	12. juni 1992

Arbeidssted : 159/0125 Antenneveien 5
Byggherre : Marmorberget borettsl.v/P.Norberg, Marmorveien 15, 1155 OSLO
Arbeidets art: ISOLERING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 04.07.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201203322-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Line Hellum Fomenko	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ANTENNEVEIEN 3 - 7 - MARMORVEIEN 1 - 11	Eiendom:	159/125/0/0
Tiltakshaver:	Marmorberget borettslag v/Vidar Håby	Adresse:	Antenneveien 40, 1154 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ANTENNEVEIEN 3 - 7 - MARMORVEIEN 1 – 11

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.05.2014.

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.07.2014 av:

Line Hellum Fomenko - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 17.04.2019

Deres ref.: Christian Engh Vår ref.: 201815259-7 Saksbeh.: Tommy Monge Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARMORBERGET BORETTSLAG	Eiendom:	159/125/0/0
Tiltakshaver:	MARMORBERGET BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	FIRESAFE AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Marmorberget Borettslag

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av uklassifiserte dører til dører med brannmotstand - Marmorberget Borettslag, mottatt 16.04.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.04.2019 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Gaute Dekko - for fungerende enhetsleder Caroline Wille

Kopi til:
MARMORBERGET BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, marmorberget@getmail.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MARMORBERGET BORETTSLAG
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks
6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201900089 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler:	Dato: 28.08.2025

Adresse:	ANTENNEVEIEN 3, 5 OG 7	Eiendom:	159/125/0/0
Tiltakshaver:	MARMORBERGET BORETTSLAG	Søker:	.
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Vi arkiverer saken uten ferdigattest - Antenneveien 3, 5 Og 7

Plan- og bygningsetaten viser til tidligere påminnelse(r) fra oss om at dere har en byggesak som ikke er avsluttet. Vi har ikke fått noen tilbakemelding fra dere, og vi vet ikke om tiltaket er tatt i bruk.

Vi gjør oppmerksom på at dere har mulighet til å søke om ferdigattest eller brukstillatelse selv om vi har arkivert saken. Det er samme krav til dokumentasjon i en slik søknad som ved søknad om ferdigattest i en pågående sak.

Ansvarlige søkere må søke om ferdigattest via digitale søknadsløsninger.

Tiltaket kan ikke tas i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Vi minner om at ingen søknadspliktige tiltak kan tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1. Dette betyr at de utførte tiltakene per dags dato ikke er lovlig å ta i bruk.

Dersom tiltaket er tatt i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, er dette et ulovlig forhold vi kan forfølge.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Hvordan søke om ferdigattest?

Dere må bekrefte at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, redegjøre for om det er gjort ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen og bekrefte at tilstrekkelig FDV-dokumentasjon er overlevert byggets eier.

Veiledning om hvordan dere søker om ferdigattest og lenke til søknadsskjema finner dere på våre nettsider: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/#toc-3

Gebyr for søknad om ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på at behandling av søknad om ferdigattest er gebyrbelagt etter gjeldende gebyrforskrift. Gebyret består av et administrasjonsgebyr og eventuelt et tilleggsgebyr. Tilleggsgebyret legges til dersom ferdigattesten søkes om mer enn fem år etter at byggetillatelsen er gitt. Dette er fordi behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker generelt er mer arbeidskrevende. Mer informasjon om gebyret finner dere her: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/priser-for-byggesak/.

Det er tiltakshaver i byggesaken som får gebyret, uavhengig av hvem som i dag eier eiendommen. Hvis tiltaket er ansvarsbelagt er det derfor viktig at ansvarlig søker påser at kontaktopplysningene til tiltakshaver er riktige før dere søker om ferdigattest.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Dere kan kontakte vårt kundesenter på telefon 23 49 10 00 eller e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS
Brynsveien 3A
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.11.2020
	202015528 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marianne Walczyk	

Adresse:	ANTENNEVEIEN 5	Eiendom:	159/125/0/0
Tiltakshaver:	Mehernoosh Mehernoosh Poor	Søker:	MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Antenneveien 5 – H0103

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, for blending og etablering av avløpsrør til kjøkken, mottatt 03.11.2020.

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

Godkjent vedlegg

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202015528			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kjellerplan (* viser nytt avløpsrør)	-	-	1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med vennlig hilsen

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:

Mehernoosh Mehernoosh Poor, Antenneveien 5, 1154 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.01.2023
Christian Engh	202019926 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse:	ANTENNEVEIEN 1-9 MED FLERE	Eiendom:	159/125/0/0
Tiltakshaver:	MARMORBERGET BORETTSLAG	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Marmorberget borettslag

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av dører til kjeller og loft, mottatt 02.01.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent noen tegninger i forbindelse med tiltaket.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
MARMORBERGET BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Krw

att.l.nr. 3155/1951

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 14/9 1951 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 159 br.nr. 125, blokk 5, Marmorberget

Tomt nr. 5 vei nr. Antenneveien

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: Arkitekt Erling Viksjö, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Olaf Nafstad, Louisegt. 28, Oslo.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 19/2 1955 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet	30/3 1955	vann- og kloakkvesenet	27/4 1954
Feiervesenet	25/9 1953	~~helsekontrollen~~	

~~Gebyrberegningsmyndighet~~:

O. Verndal

O. Verndal
kst.

Oslo, bygningskontrollen den 15. april 1955.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Östre distrikt, Akeravd.

Skjema B. 23.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting av vinduer og balkongdører

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Antennevegen 5	Gnr.159, bnr.125	84/2614

Byggherre

Marmorbergets Borettslag
v/Frank Jahreie
Feltspatvn. 7

1155 OSLO 11

Ansvarshavende

Tømmerm. Steen G. Andresen
Refnesstranda 15

1500 MOSS

AS/lw

Dato 29.4.1986

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen.

Bygningsinspektør
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Marmorberget Brl.
Antenneveien 26

1154 OSLO

Schanche, Hallgeir
P.B. 84, Ellingsrud

1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950004181	96/77413

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	15. november 1996

Arbeidssted : 159/0125 Antenneveien 5
Byggherre : Marmorberget Brl., Antenneveien 26, 1154 OSLO
Arbeidets art: BLOKK 5, NYE BALKONGER + FASADEREHAB.

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 31.10.96.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

V090775

Mindre vesentlig endring av rampe C og D i toplanskrysset Europaveien/Lambertseterveien, samt del av Lambertseterveien.

V090775 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.07.1975
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197502762
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1524

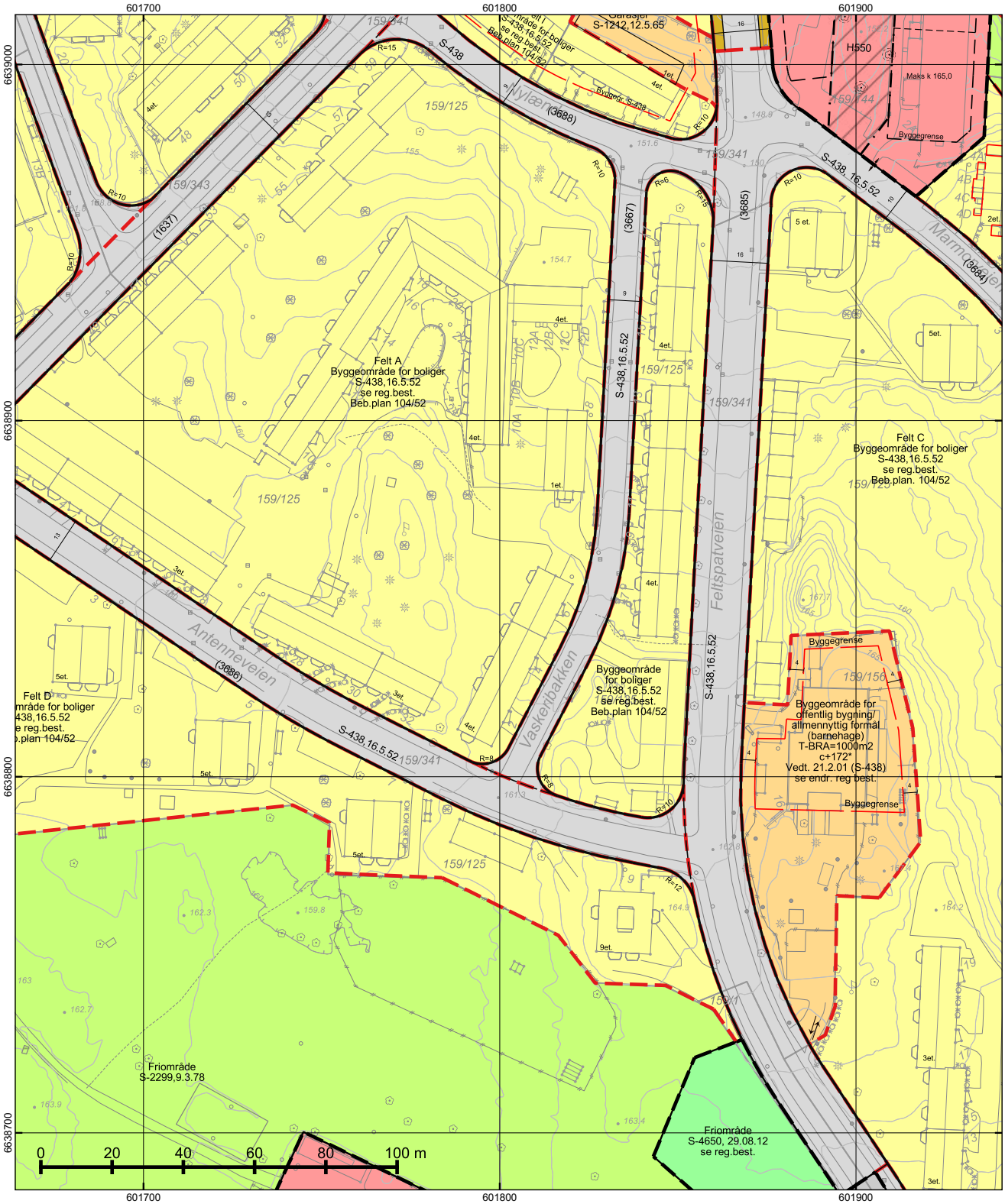
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

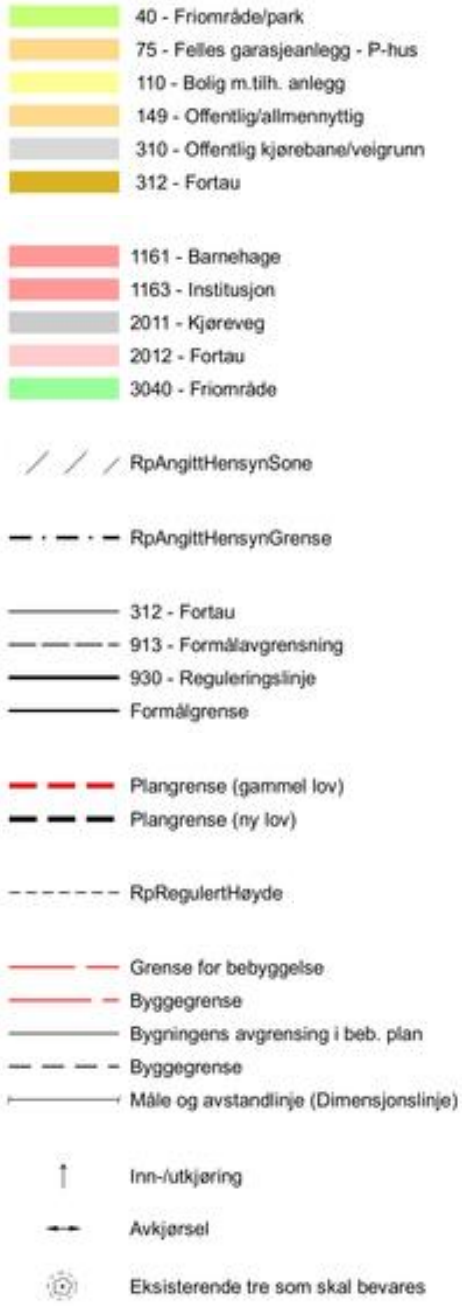
PlottID/Best.nr: 159860/ 86535668
Adresse: Antenneveien 5
Gnr/Bnr: 159/125

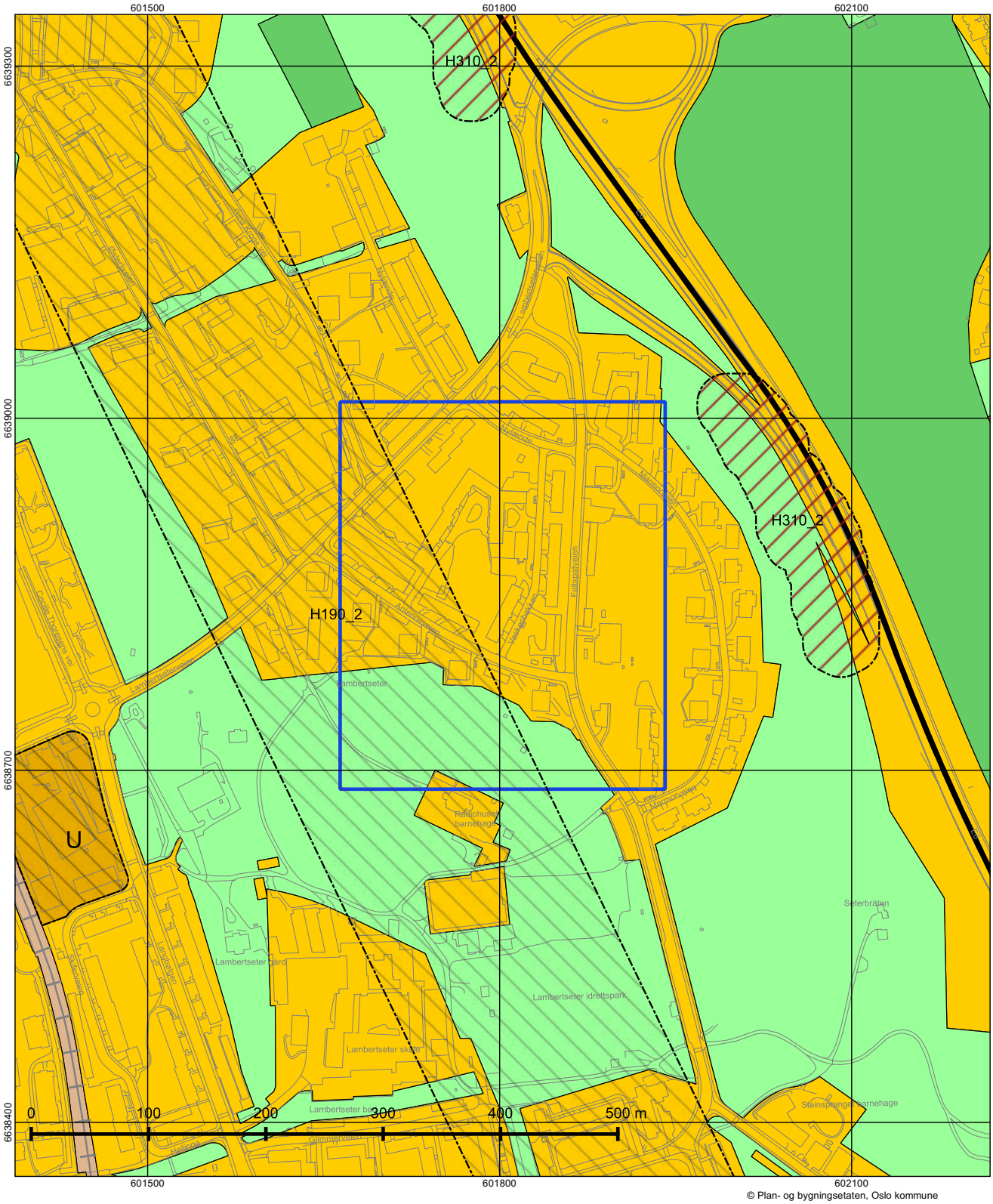
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159860/86535668
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V080702

Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan for Felt B på Marmorberget på Lambertseter slik at rekkehusene kan bygge til utvidet kjøkken, stue og entre samt ett eller flere soverom/arbeidsrom.

Vedtaksdato: 08.07.2002
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200013562
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1212, S-438, 200013562

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Endrede reguleringsbestemmelser for Marmorberget borettslag Marmorveien 4 – 24
gnr 159 bnr 125

Endringer gjort i foreliggende planforslag er uthevet med fet skrift

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. De mørkegult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av reguleringsrådet.
De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot gate. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og romertall og på egen liste er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, så som småhus rekkehus, åpen blokkbebyggelse med inntil et visst etasjetall og tettbebyggelse med etasjetall. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over **0,30.** Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. I samsvar hermed kan reguleringsrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. *Boliggrender,* feltene A-Æ.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1: 500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendom mer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
4. For felt B, rekkehusfeltet i Marmorberget borettslag gjelder:
Hver rekkehusleilighet kan tilbygges maks. 30 m^2 i maks. 2 etasjer innenfor omrisset av planlagt bebyggelse slik som vist på kart merket datert 06.05.02.
Tilbyggene skal være i henhold til tabell på s. 13. Tilbyggene skal være en eller flere av 8 tilbyggsvarianter; 1, 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 5a og 5b, vist på vedlagte og bindende tegninger s. 14 - 33, utarbeidet av Alex Christiansen Arkitektkontor AS, datert 27.03.01. Samtlige boliger kan bygge til balkong i henhold til tegninger i 2. etasje mot Marmorveien og terrasse på terreng i 1. etasje mot friområdet i øst. Viste innvendige planløsninger er ikke bindende.

§ 3. *Forretningsstrøk,* felt VI og VII.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes mist en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. *Fellesgrender,* feltene I-V.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lign. Boliger kan tillates i særlige tilfelle etter reguleringsrådets samtykke.

2 og 3 *Beplantninger, gjerder og andre anlegg.*
Særbestemmelser 2 og 3 for par.2 Boliggrender, får tilsvarende anvendelse.

§ 5. *Industriarealer.*
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
2. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. *Parker, angitt med grønt på planen.*
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. *Offentlig bebyggelse*, felt VIII,IX,X.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningen føres opp av brannfast materiale.

§ 8. *Fellesbestemmelser.*
I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters par. 2,3,4,5 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

S-438

Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo.

Vedtaksdato: 16.05.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195203177
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 62252, V041060, V210157, V200464N2, V250361, V220254, 25954, 13753, 45752, V071156, 68356, 70260, 11658, 9861, V020265, V020156, 2967, 42459, 19766, V180161, 56053, 57855, 44465, V220757N2, V041154N2, 81855, V290357, 13653, V270984N2, 7254, 32060, 46653, V030353, 58858, V270453, V191157, 18156, 7463, V210201, 10452, V080702

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endringer i Vedt.21.02.2001(S-438) for Felt C , gnr.159 bnr.156
Se endringer i Vedt.08.07.2002(S-438) for Felt B , gnr.159 bnr.125

ad gnr.159,bnr.1,Lambertseter,Oslo.

Vedtektene lyder:

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. De mørkegult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av reguleringsrådet.
De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot gate. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og romertall og på egen liste er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, så som småhus rekkehus, åpen blokkbebyggelse med inntil et visst etasjetall og tettbebyggelse med etasjetall. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over 0,25. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. I samsvar hermed kan reguleringsrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. *Boliggrender,* feltene A-Æ.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendom mer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

§ 3. Forretningsstrøk, felt VI og VII.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes mist en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Fellesgrender, feltene I-V.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

barneanlegg, klubblokaler, møterom og lign. Boliger kan tillates i særlige tilfelle etter reguleringsrådets samtykke.
2 og 3 Beplantninger, gjerder og andre anlegg.
Særbestemmelser 2 og 3 for par.2,Boliggrender, får tilsvarende anvendelse.

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
2. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parker, angitt med grønt på planen.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Offentlig bebyggelse, felt VIII,IX,X.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningen føres opp av brannfast materiale.

Fellesbestemmelser.

§ 8. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters par. 2,3,4,5 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

S-2299

Reguleringsplan for gnr. 159 bnr. 30 og del av gnr 159 bnr.1, Masteområde, Lambertseter som reguleres til friområde og spesialområde-kommunalteknisk anlegg samt regulering av felles avkjørsel og gangvei mellom Lambertsetervn. og 159/30.

S-2299 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.03.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801362
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1212

Reguleringsplan for garasjer og parkerings-hus på grn. 159, bnr. 1 ,Lambertseter, Oslo

S-1212 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501356

Vedtaksdato: 12.05.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 44465, V080702

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

10452

Regulerings- og bebyggelsesplan for Marmorberget, del av Lambertseter sør, gnr. 159 bnr. 1.

10452 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195203202

Vedtaksdato: 11.03.1952
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

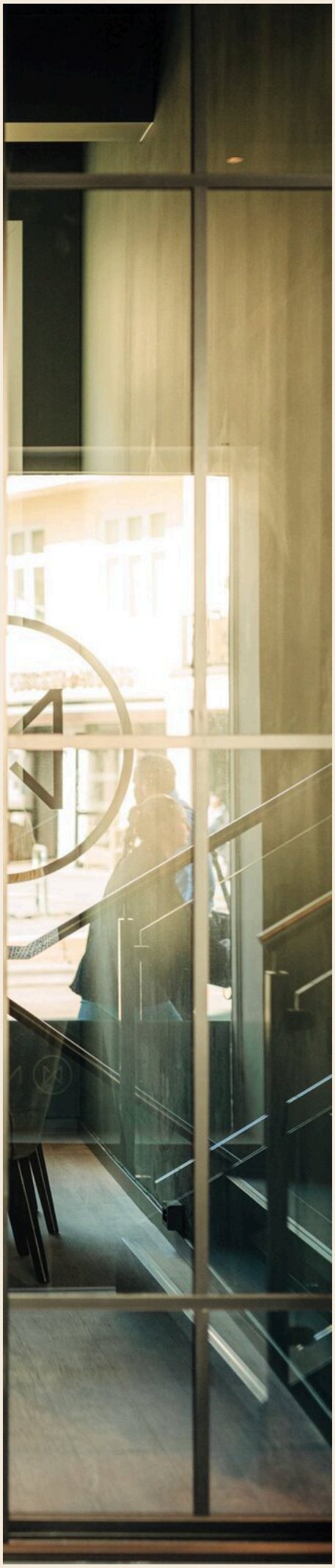
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0267/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Antenneveien 5 1154 OSLO
Matrikkel: Gnr 159, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marius Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.kristoffersen@nordvikbolig.no
934 13 727