

Lambertseterveien 51



Velkommen til

Lambertseterveien 51



Salgsoppgaven produsert 22. mai 2025

POPULÆRE LAMBERTSETER

Attraktiv 2-roms toppleilighet m/innglasset balkong. Bad fra 2024. Nær marka. Populær beliggenhet med kort vei til "alt"

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	279 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 488 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 761,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1955
Megler	Sander O. Berntsen
Telefon	480 79 642
E-post	s.berntsen@nordvikbolig.no




weber



Kort fortalt

- Velkommen til Lambertseterveien 51!

- Dette er en delikat 2-roms leilighet i 4. etasje, beliggende i det populære området Karlsrud. Leiligheten fremstår som lys og innbydende med moderne farge- og materialvalg samt gjennomgående god standard. Her bor du med kort vei til offentlig transport og Lambertseter senter - midt i blinken for en praktisk og urban hverdag.

- Fremtredende kvaliteter:
- Innbydende 2-roms med god planløsning
- Herlig, innglasset balkong på 5,8 m² med flott utsikt
- Stilrent bad, pusset opp i 2024 i regi av borettslaget
- Oppgradert kjøkken i 2019
- Vinduer og balkongdører fra 2011
- Mulighet for leie av parkeringsplass etter venteliste
- Tre tilhørende boder
- Gode turmuligheter
- Nær Lambertseter senter/offentlig transport
- Borettslaget er godt drevet og vedlikeholdt

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	7 kvm
BRA-b:	7 kvm
Totalt BRA:	68 kvm

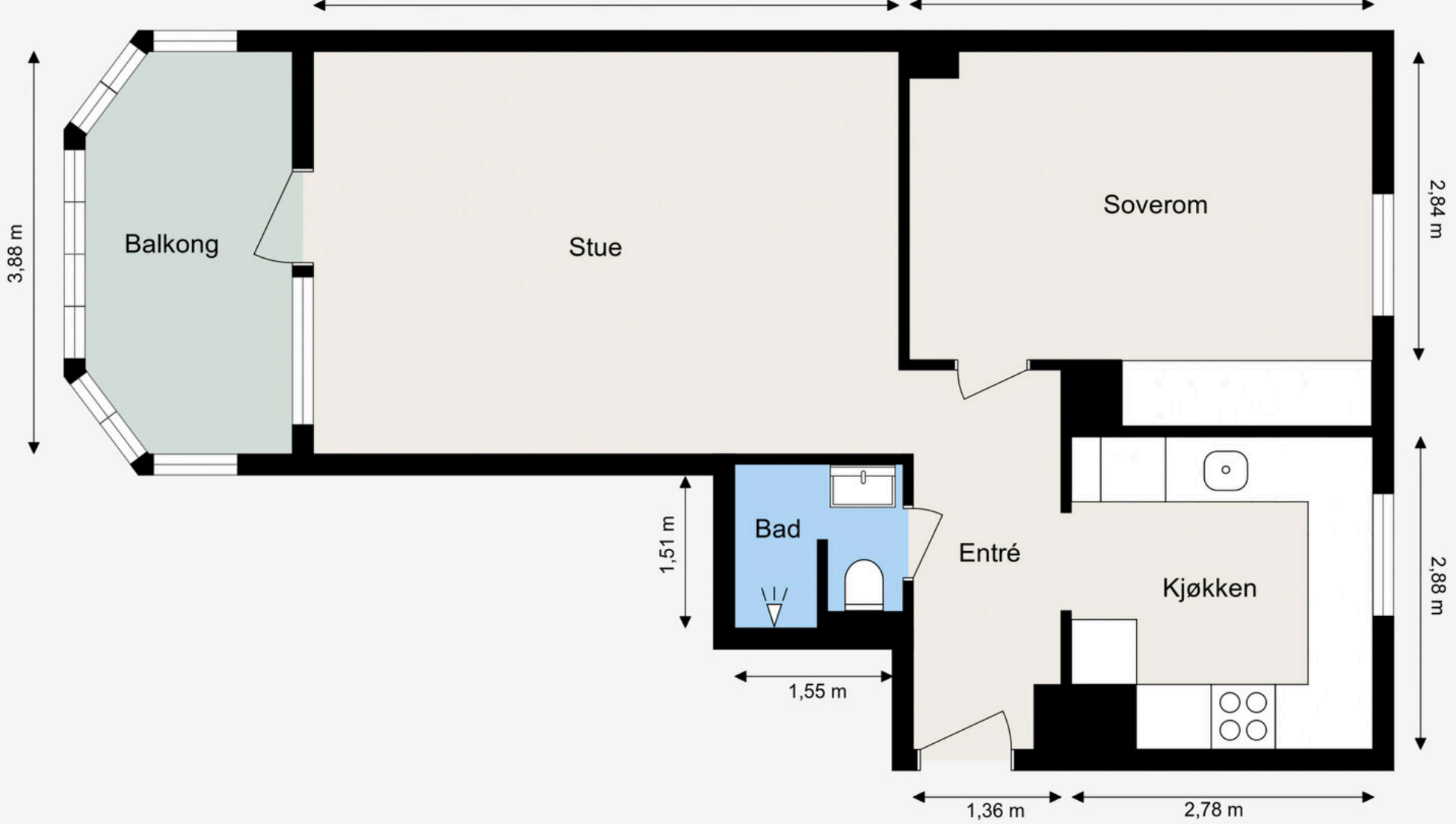
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, entré, soverom, stue og kjøkken.
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 61 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Forklaring av bilde/rommet


Balkong
Stue
Soverom
Bad
Entré
Kjøkken
3,88 m
2,84 m
2,88 m
1,51 m
1,55 m
1,36 m
2,78 m














weber










Kjempe
godt










MATISSE
HENRI MATISSE

Informasjon

Lambertseterveien 51

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0163/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lambertseterveien 51, 1154 OSLO
Gnr 159, bnr 125 i Oslo kommune
Andelsnr 478 i Marmorberget Borettslag, org.nr. 947822969

Selgere
Sondre Haugen
Emma Holtet Johansen

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
279 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 479 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 488 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 497 862,- (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
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, entré, soverom, stue og kjøkken.
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 61 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 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

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, baderom, soverom, stue og kjøkken.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL INNGLASSET BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott 3-stavs parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig innglasset balkong på 5,8 m^2 med flott utsikt. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, spesielt i vår- og sommerhalvåret, og gir et lyst og skjermet uteområde uansett vær. Her kan du enkelt innrede med komfortable utemøbler, frodig beplantning og en gassgrill – perfekt for hyggelige stunder med familie og venner gjennom hele sesongen. Balkongen gir også ekstra romfølelse og bidrar til å skape en lun og privat uteoase.

KJØKKEN:
Moderne IKEA-kjøkken fra 2019 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har profilerte, fabrikklakkerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum, belyst av lysarmatur over vasken. Veggen over benkeplaten er flislagt. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og vaskemaskin i nisje, samt frittstående kjøle-/fryseskap. Det er montert aquastop med lekkasjevarsler, sensorer og magnetventil for ekstra sikkerhet. Kjøkkenventilatoren over stekesonen har avtrekk ført til kanal. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007 er bygget inn i kjøkkeninnredningen.

SOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler.

De lune fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i et romslig garderobeskap.

BADEROM:
Stilrent, flislagt bad oppusset i 2024 av borettslaget, med downlights i taket og gulvvarme. Badet har et flott servantskap med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant. Over servanten sitter et speilskap med integrert lysarmatur. Det er veggmontert toalett, samt et nedsenket dusjhjørne med rett svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer to kjellerboder på ca. 1,8 m^2 og ca. 3,1 m^2, samt en loftsbod på ca. 2 m^2 med gulvareal på ca. 6,9 m^2, merket med 4116. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db35).
Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.
Innerdører: Profilerte, folierte innerdører.
Ventilasjon: Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft slippes inn via veggventil og spalteventiler i vinduer.
Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i felles trappegang, med noen sikringer under kjøkkenkummen. Boligen har automatsikringer, inkludert flere jordfeilbrytere, hovedsikring på 40 A og 11 fordelingskurser.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på baderommet.

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

Parkering
Borettslaget disponerer både parkerings- og garasjeplasser, som tildeles etter ventelister. Ved interesse for plass, bes beboere ta kontakt med driftsleder for informasjon om tilgjengelighet og registrering.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2019- Nytt kjøkken. Arbeid utført i regi av tidligere eier.
2023- Ny inngangsdør, arbeid utført i regi av borettslaget.
2024- Nytt bad. Arbeid utført av fagfolk (VBM) i regi av borettslaget.
2025 - Malt overflater i gang. Arbeid utført som egeninnsats.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Vbm Byggfornyelse AS, totalrenovering av bad, utskiftning av rørsystem i regi av borettslaget april 2024

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vbm Byggfornyelse AS, totalrenovering av bad, utskiftning av rørsystem i regi av borettslaget april 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vbm Byggfornyelse AS, totalrenovering av bad, utskiftning av rørsystem i regi av borettslaget april 2024.

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: Vbm Byggfornyelse AS, totalrenovering av bad, utskiftning av rørsystem i hele borettslaget april 2024

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Borettslaget hadde noe feil på ledninger før renovering av badene, men ikke vært feil i denne leilighet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: Justert for 2025

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i slemet teglstein samt gavlvegger som har blitt utvendig etterisolert, pusset og malt. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongstein

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaksemaksin
- Hylle i stue ved spisebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på baderommet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 761,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.761,– pr. md.

Herav:
Felleskostnader 4.702,-
Trappevask 59,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, trappevask, betjening andel fellesgjeld.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 099 687,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 398 748,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Styrets arbeid 2024 -

2024 var i stor grad preget av det pågående prosjektet ifbm. rørrehabilitering, se eget pkt. nedenfor. Styret avholdt avholdt 12 styremøter, 1 regnskapsmøte, 1 budsjettmøte, 1 konstitueringsmøte, 1 generalforsamling og 4 beboermøter. Det ble i styremøtene behandlet totalt 124 saker. Borettslaget var lavt bemannet i perioden januar frem til juni, da vår driftsleder var sykemeldt. Vi var forhindret fra å ansette nytt driftspersonell, da det var uavklart hvorvidt daværende driftsleder ville returnere til sin stilling. Etter flere møter ble det til slutt enighet om å avslutte arbeidsforholdet, slik at borettslaget kunne ansette ny medarbeider. Styret ivaretok i denne perioden flere oppgaver som normalt ville vært håndtert av driftskontoret. I juni ble Helge Hansen ansatt, og vi fikk igjen ordinær bemanning.

- Større arbeider -

Rørrehabilitering:

Det har vært høy produksjon i 2024 og styret har hatt hyppige møter med VBM og USBL. Det ble, i forbindelse med prosjektet, avholdt 11 byggemøter, 4 arbeidsmøter med USBL og VBM, 3 byggherremøter (møte mellom USBL og Styret) og 3 oppstartsmøter/informasjonsmøter gjennom året. Enkelte saker har vært krevende, herunder flere skadesaker, enkelte forsikringssaker, utfordringer knyttet til beboere med helseproblemer mm. Styret har også mottatt utallige henvendelser fra beboere som har spørsmål til kontrakt, endrings-/tilleggsarbeider, løsninger, fremdrift, manglende oppfølgning og utbedring av skader etter overlevering fra entreprenør mm. Det har i perioder vært behov for daglig oppfølgning med byggeledelse og entreprenør for å ivareta våre beboeres interesser.

Andre større arbeider gjennomført i 2024 omfatter blant annet:

- Utbedring av bunnledninger på de adressene der det er gjennomført rørrehabilitering.
- Fortsatt etablering av infrastruktur til el-billadere. Det ble tilrettelagt for lademulighet på 65 nye plasser og Styret har budsjettert med ytterligere etableringer og ferdigstilling på resterende plasser i 2025.
- Maling av trapperom etter at VBM var ferdige med rørrehabilitering, arbeidene fortsetter i 2025.
- Påbegynt drenering på 2 adresser i borettslaget.
- Utbedring av skader på enkelte fasader i blokker.
- Utbedring av skader på rekkehus.
- Utbedring av vannlekkasje på vanninntak Antenneveien 9 etter pålegg fra Oslo kommune ved VAV.
- Påbegynt utskiftning av lamper i fellesområder.

Andre oppgaver styret har håndtert i 2024:

- Behandlet klager på bråk og støy fra naboer.
- Søkt tilskudd til etablering av ladeinfrastruktur på resterende p-plasser, søknad innvilget i november 2024.
- Oppfølgning ifbm. forsikringssaker utover prosjektrelaterte skader.

For 2025 er fokus å få avsluttet rørprosjektet på en god måte, samt gjennomføring av planlagte investeringer og vedlikeholdsoppgaver.

Forretningsfører
Obos BBL

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

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 279 000,- pr. 01.05.2025

Lånenummer: OBBK01-98207764612
Type lån: Annuitets lån
Restsaldo: 2.275.094,-
Restløpetid: 14 år
Term per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,28%
Andel restsaldo: 3.751,-
Kapitalkostnader: 32,-

Lånenummer: OBBK02-98207764647
Type lån: Annuitets lån
Restsaldo: 22.059.004,-
Restløpetid: 11 år 4 md
Term per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,28%
Andel restsaldo: 36.300,-
Kapitalkostnader: 357,-

Lånenummer: OBBK03-98207764620
Type lån: Annuitets lån
Restsaldo: 10.937.867,-
Restløpetid: 13 år 1 md.
Term per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,28%
Andel restsaldo: 18.004,-
Kapitalkostnader: 160,-

Lånenummer: OBBK04-98207764639
Type lån: Annuitets lån
Restsaldo: 11.190.202,-
Restløpetid: 10 år 11 md.
Term per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,28%
Andel restsaldo: 18.417,-

Kapitalkostnader: 187,-

Lånenummer: OBBK05-98207872369
Type lån: Annuitets lån
Restsaldo: 2.493.513,-
Restløpetid: 15 år 7 md.
Term per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,28%
Andel restsaldo: 4.108,-
Kapitalkostnader: 32,-

Lånenummer: OBOS06-98208045806
Type lån: Annuitets lån
Restsaldo: 120.000.000,-
Restløpetid: 22 år 4 md.
Term per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,28%
Andel restsaldo: 197.496,-
Kapitalkostnader: 1 257,-

Fellesformue

Kr 23 564,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -43 968 500. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner -41 993 429. Underskuddet skyldes utskiftning røranlegg i borettslaget.

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 AS
Polisenr. 1462587.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 76 559 kvm (Eiertomt)
Fellesarealer er pent opparbeidet med asfalterte gang- og stikkveier, grøntarealer, bed med beplantning, prydbusker, trær, sittegrupper og lekeplass.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Eiendomsmegling i forbindelse med

fellesvisninger.

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne flotte leiligheten befinner seg på populære Lambertseter. Med en herlig kombinasjon av rolige og grønne omgivelser samt nærheten til sentrum, gjør dette til et meget attraktivt boligområde.

Det er kort avstand til populære Lambertseter senter med godt utvalg av forretninger. Det er 83 butikker og tjenester i tillegg til bibliotek og Symra kino. Her finner du butikker som Meny, Cortezzi, flere skobutikker, lekebutikker, Jernia med mer. Samt lokale spisesteder som blant annet Jordbærpikene, Kaffebrenneriet, Subway, W.B. Samson, apotek og frisør i tillegg til hudpleie og Lambertseter Kiropraktorsenter og Fysioterapi, tannlegesenter og legesenter m.m. Flere dagligvareforretninger som Rema 1000 og Kiwi svært nært og med søndagsåpne Bunnpris på hjørnet av Lambertseterveien.

Vil du ta deg en rask matbit eller en hyggelig middag, har Karlsrud og Lambertseter en rekke utvalg av spisesteder: Pizzabua ved Lamberseter senter, Pizzabakeren, Kaffebrenneriet, Karlsrud mat og vinhus, Sushi og Thai Lambertseter og Nori Sushi Bar m.m.

For den treningsglade har du 6 min gange til Sats Karlsrud, 10 minutters gange fra leiligheten til Sats Lambertseter og Crossfit Lambertseter. Det er også kort vei til flere flotte turområder som Skullerudstua og Østmarka, som begge på vinteren tilbyr flere skimuligheter med fine nypreparerte lysløyper, og sykkelløyper på sommeren. Det er også flere fine fritidsmuligheter som svømmehall, tennisanlegg, fotballbane og fritidsklubb like ved

T-banestoppet "Karlsrud" ligger ca. 4 minutter fra leiligheten. Det er også kort gåavstand til Lambertseter T-bane.

Bebyggelse

Karlsrud/ Lambertseter er et svært hyggelig boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Et rolig og barnevennlig boligområde i bydel Nordstrand.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til Oslo sentrum med T-bane linje 4 (ca. 15 min). Det går flere busser fra Karlsrud/ Lambertseter, bla. buss 4N fra Raschs vei og buss 79 fra Lambertseterveien, samt trikk fra Holtet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 07.11.1955.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer og balkongdører, datert 28.04.1986.
Det foreligger ferdigattest for nye balkonger, datert 13.11.1996.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av uklassifiserte dører til dører med brannmotstand, datert 17.04.2019.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-438, vedtatt 16.05.1952. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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:
Antenneveien 2 - 8 - Innglassing av balkonger - Marmorberget borettslag
Saksnummer: 201900100

Antenneveien 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 24 - Innglassing av balkonger - Marmorberget borettslag
Saksnummer: 201900101

Gina Krogs vei 13 A-B - Østerliveien 66 A-B - Innglassing av balkonger
Saksnummer: 202204423

Vaskeribakken 15 og 17 - Innglassing av balkonger - Marmorberget borettslag
Saksnummer: 201900103

Nylænde 1 og 3 - Innglassing av balkonger - Marmorberget borettslag
Saksnummer: 201900113

Gina Krogs vei 11 A - Innglassing av balkonger
Saksnummer: 202204369

Antenneveien 1 - Innglassing av balkonger - Marmorberget borettslag
Saksnummer: 201900088

Antenneveien 1 - Innglassing av balkong
Saksnummer: 202462562

Antenneveien 3, 5 og 7 - Innglassing av balkonger - Marmorberget borettslag
Saksnummer: 201900089

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.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 328,-

Samlet skal selger betale kr. 121 518,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lambertseterveien 51

Lambertseterveien 51

Nabolaget Marmorberget - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	7 min 0.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	9 min 0.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	15 min 1 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 619 elever, 36 klasser	24 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	5 min 3 km

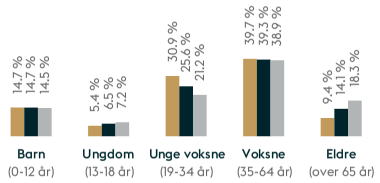
Offentlig transport

Gina Krogs vei Linje FB10, 75C, 79	0 min 0 km
Lambertseter Linje 1, 4	6 min 0.4 km
Kastellet Linje 13, 19	24 min 1.8 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 7.2 km

Barnehager

Nylænde barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 0.4 km
Marmorberget barnehage (1-5 år... 79 barn	6 min 0.5 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 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	8 min
Abildsøparken balløkke	13 min
SATS Lambertseter	6 min
EVO Lambertseter Senter	8 min

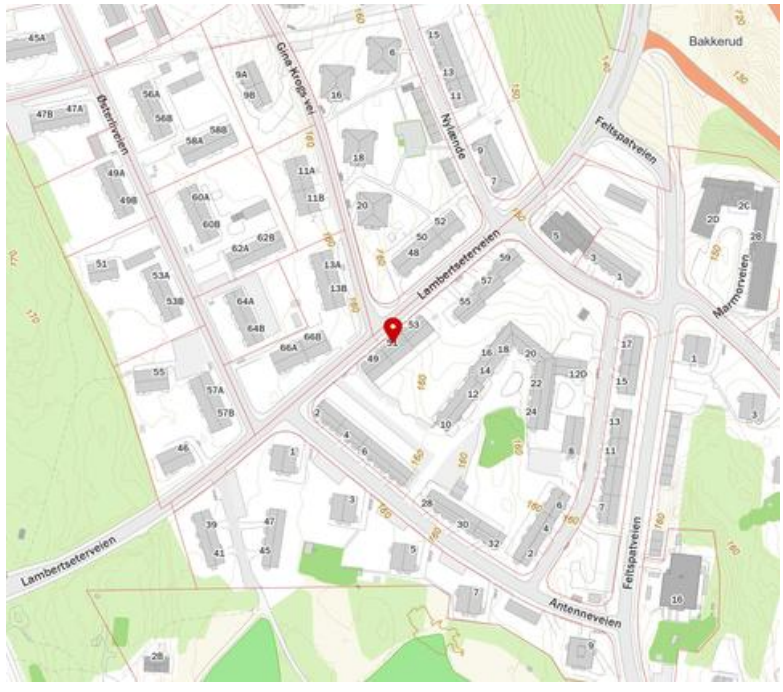
«Nær byen, men fortsatt rolig og mye grøntområder»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

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 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugen,Sondre	9578-5993-4-3731110	2025-05-04 16:16:53
Johansen, Emma Holtet	9578-5997-4-3101586	2025-05-04 21:33:38

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
4. mai 2025

Oppdragsnummer
20-0163/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lambertseterveien 51, 1154 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Sondre Haugen, Emma Holtet Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. august 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: 85489151
Forsikret i: Protector AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vbm Byggfornyelse AS, totalrenovering av bad, utskiftning av rørsystem i regi av borettslaget april 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vbm Byggfornyelse AS, totalrenovering av bad, utskiftning av rørsystem i regi av borettslaget april 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vbm Byggfornyelse AS, totalrenovering av bad, utskiftning av rørsystem i regi av borettslaget april 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vbm Byggfornyelse AS, totalrenovering av bad, utskiftning av rørsystem i hele borettslaget april 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Borettslaget hadde noe feil på ledninger før renovering av badene, men ikke vært feil i denne leilighet.

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

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

Eventuell kommentar: Justert for 2025

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0163/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johansen, Emma Holtet	**2025-05-04**	**Haugen,Sondre**	**2025-05-04**

Identifikasjon

bankID Johansen, Emma Holtet

Identifikasjon

bankID Haugen,Sondre

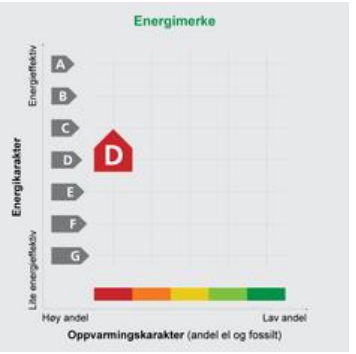
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lambertseterveien 51
Postnr	1154
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	4116
Gnr.	159
Bnr.	125
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-893371
Dato	01.06.2018



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Joakim Larsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	1955	
BRA:	57,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Ikke angitt	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.018

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lambertseterveien 51
Postnr/Sted: 1154 Oslo
Leilighetsnummer: 4116
Bolignr:
Dato: 01.06.2018 10:41:40
Energimerkenummer: A2018-893371
Ansvarlig for energiattesten: Bendik Hauge Vestre
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Joakim Larsen

Gnr: 159
Bnr: 125
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1955
Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	138 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	211,0 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	1,7 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)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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
Varmtvann	16
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)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,83
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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,000
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 biobrenselbasert 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	16.6.2013
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	5,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Joakim Larsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9612 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	167,0 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7359 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	167,5 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9612 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

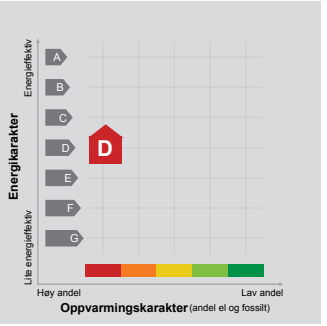
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9612 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9612 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

ENERGIATTEST

Adresse	Lambertseterveien 51
Postnummer	1154
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384572
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-116045
Dato	07.05.2025
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:	57
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 energimerkeordningen. 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/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lambertseterveien 51	80384572	H0401	0	0	478

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	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	138 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,0 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	85,6 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	154,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 612 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	167,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 359 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	167,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 612 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	9 612 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 612 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

8494449 78/4116 05.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.05.2025.

Boligselskap:	78 Marmorberget Borettslag
Organisasjonsnr:	947.822.969
Andelseier:	Emma Holtet Johansen Sondre Haugen
Leieobjektnr:	4116
Adresse:	Lambertseterveien 51, 1154 OSLO
Andelsnummer:	478
Borettsinnskudd:	kr 3.400,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/marmorberget

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1462587.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Styret vedtok 6. nov å øke felleskostnadene og leietilegg påbygg med 15% fra 01.01.2025
- 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
- Delutbetaling nr 6 av lånet - Des 24 (totalt tatt ut 120mill pr 30.12 .24)
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207764612	A	2.275.094,-	14 år	12		Flyt	5,28%
* OBBK02-98207764647	A	22.059.004,-	11 år 4 md.	12		Flyt	5,28%
* OBBK03-98207764620	A	10.937.867,-	13 år 1 md.	12		Flyt	5,28%
* OBBK04-98207764639	A	11.190.202,-	10 år 11 md.	12		Flyt	5,28%
* OBBK05-98207872369	A	2.493.513,-	15 år 7 md.	12		Flyt	5,28%
* OBOS06-98208045806	A	120.000.000,-	22 år 4 md.	12		Flyt	5,28%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.761,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.702,-
Trappevask	59,-

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	540,-	13.138,-	23.564,-	280.108,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207764612	3.751,-	32,-
* OBBK02-98207764647	36.300,-	357,-
* OBBK03-98207764620	18.004,-	160,-
* OBBK04-98207764639	18.417,-	187,-
* OBBK05-98207872369	4.108,-	32,-
* OBOS06-98208045806	197.496,-	1.257,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 279.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Heidi Svendsen Rådgiver Freserveien 1, 195 OSLO, 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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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. 8212,-, 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 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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:
25. mars 2025 kl. 18:00, Grendehuset.

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 2025
Velkommen til årsmøte som avholdes på grendehuset 25 mars kl. 18.00. Innregistrering starter kl. 17.30 og vi ber alle om å komme tidsnok da registrering tar noe tid og årsmøtet starter presis kl. 18.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen
8. Honorar til valgkomiteen
9. Inglassing av balkonger i Antenneveien 1
10. Forslag om tillatelse til utekatter i borettslaget
11. Tilfluktsrom/bomberom
12. Kontroll av tilfluktsrom
13. Valg av tillitsvalgte
14. 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

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

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
Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg
1. 0078 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 650 000.

Sak 7
Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at ekstra arbeid i forbindelse med rørutskiftingene fra fjorårets generalforsamling til årets generalforsamling honoreres med kr 300 000.

Forslag til vedtak
Styret honoreres med kr 300 000 ekstra for arbeid med rørutskiftingen for siste periode

Sak 8
Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen foreslås honorert med kr 15 000.

Forslag til vedtak
Valgkomiteen foreslås honorert med kr 15 000.

Sak 9
Inglassing av balkonger i Antenneveien 1

Forslag fremmet av:
Skaiste Puzinaite

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På grunn av sikkerheten for beboernes barn, ønsker vi at beboere som bor i Antenneveien 1 som har balkonger mot innkjørsel/Antenneveien/søppelkassene skal få lov å innglassere balkongene mot å dekke kostnadene selv.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger mot forslaget men mener at utførelse må legges så tett opp mot eksisterende som mulig. Styret må få oversendt tegninger og byggesøknad før eventuell innglassing påbegynnes Det er opp til årsmøtet å ta stilling til forslaget.

Forslag til vedtak

Beboere i Antenneveien 1 kan innglassere balkongene mot Antenneveien/søppelkassene/innkjørsel mot at de dekker kostnadene selv.

Sak 10

Forslag om tillatelse til utekatter i borettslaget

Forslag fremmet av:
Melinda Christine Lundeskog

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om at vi tillater utekatter i vårt borettslag. Dette er et tema som mange av oss har diskutert, og jeg mener det er på tide at vi vurderer noen positive aspekter ved dette.

For det første, flere borettslag på Lambertseter har allerede innført tillatelse til utekatter, noe som tyder på at det er mulig å håndtere dette på en ansvarlig måte. Å se at andre borettslag har hatt suksess med dette kan gi oss trygghet i at vi kan finne gode løsninger for vårt fellesskap også.

Videre kan vi innføre reguleringer for ansvarlig dyrehold. For eksempel, vi kan kreve at kattene er registrert og steriliserte, noe som vil bidra til å minimere eventuelle bekymringer. Med klare retningslinjer kan vi sørge for at både katter og naboer trives.

Det er også viktig å merke seg at tillatelse til utekatter kan bidra til å gjøre borettslaget mer dyrevennlig. Dette kan tiltrekke flere beboere som ønsker å ha kjæledyr, noe som kan styrke vårt fellesskap og gi oss et mer inkluderende miljø.

Til slutt, la oss ikke glemme hvordan utekatter kan forbedre livskvaliteten for både kattene og deres eiere. Å gi kattene muligheten til å være ute kan føre til lykkeligere og mer aktive kjæledyr, noe som igjen vil gi glede til dem som eier dem.

Jeg håper dere vil vurdere dette forslaget og se på de positive effektene det kan ha for vårt borettslag. La oss skape et enda triveligere sted å bo!

Styrets innstilling

Erfaringsmessig benytter utekatter sandkassene eller bedene våre når de har behov for å gjøre sitt fornødne. Avføring fra katter fjernes ikke da eier ikke nødvendigvis observerer avføringen og denne avføringen lukter som regel meget stramt.

Løse dyr kan medføre belastning på utearealer, herunder avføring, tiltrekking av andre dyr og kan dra med seg mus/rotter inn i bygg.
Borettslaget har også rekkehus på bakkeplan, åpne dører kan medføre at katter trekker inn i disse.

Det er mange barnefamiler med barnevogner plassert i trapperom og tillatelse til utekatter som slippes inn i trapperommet kan føre til at katten benytter barnevogner som oppholdssted som igjen kan utløse allergier mm.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Tillatelse til utekatter i borettslaget

Sak 11

Tilfluktsrom/bomberom

Forslag fremmet av:
Tone Anitha Giller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Behov for oppgradering. Viser til tidligere forslag.

I Stortingsmelding 17 heter det at tilfluktsrom skal vedlikeholdes.

Det er eiers/borettslags ansvar å sørge for vedlikehold iht. forskrifter. Bomberom ble bygget på Lambertseter i de fleste blokker på 50-60 tallet, og mange av disse er ikke oppgradert, noe som bør gjøres i en så usikker tid som nå.

Styrets innstilling

Rommene ble i 1997 nedgradert fra Sivilforsvaret slik at disse ikke lenger omfattes av angitt stortingsmelding. Styret vil også påpeke at disse rommene er langt unna dagens forskriftskrav og således vil ha betydelige kostnader forbundet med eventuell oppgradering. En oppgradering innebærer en totalrenovering knyttet til ventilasjon, sanitær, elektro mm i tillegg til kostnader forbundet med årlig service og vedlikehold. Styret ber årsmøtet avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Marmorberget borettslag

Stortingsmelding (17)heter det at tilfluktsrom skal vedlikeholdes.

Det er eiers/borettslags ansvar å sørge for vedlikehold iht. forskrifter. Bomberom/tilfluktsrom ble bygget på Lambertseter i de fleste blokker på 50-60 tallet, og mange av disse er ikke oppgradert, noe som bør gjøres i en så usikker tid som nå. I vårt borettslag har vi bomberom som ikke er oppgradert, og jeg ønsker at dette nå taes opp i styre.

Et tilfluktsrom skal inneholde bl.a nødlys , ventilasjon og vannforsyning

Som oftest starter arbeidet med en befaring i henhold til Sivilforsvarets liste og forskrifter for tilfluktsrom. Jeg anbefaler borettslaget å kontakte sivilforsvaret for en sjekk i vårt borettslag. (Jeg er litt usikker, men tror at dette er veien å gå)

Mvh

Tone Giller

Sak 12

Kontroll av tilfluktsrom

Forslag fremmet av:
Tove Klungervik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Flere steder i borettslaget har vi tilfluktsrom i kjelleren.

1. Ønsker at vi får sjekket disse rommene og så oppgradert dem om de evt har mangler.

2. Ønsker å få en vurdering på hvor god beskyttelse disse rommene har, og mot hva.

For eksempel: Jeg bor i Antenneveien 3. Døren til tilfluktsrommet er treg og jeg er usikker på om den kan lukkes forsvarlig innenfra. Luken som er der burde også kontrolleres (kan den åpnes i det hele tatt?). Dette er noe som kunne sjekkes. I tillegg må det bl.a. lagres vann der.

En del ting kan kanskje vi som beboere selv også bidra med? Men det bør da finnes en plan for det, og ansvaret for hvem som skal gjøre hva tydeliggjort.

Det trenger ikke være store kostnader i forbindelse med dette. Men om det er, så er det en kostnad vi i fellesskap bør og må ta.

I første omgang bør vi få kontrollert rommene så vi vet hva vi har og ikke har.

Mvh Tove Klungervik

Styrets innstilling

Rommene ble i 1997 nedgradert fra Sivilforsvaret slik at disse ikke lenger omfattes av angitt stortingsmelding. Styret vil også påpeke at disse rommene er langt unna dagens forskriftskrav og således vil ha betydelige kostnader forbundet med eventuell oppgradering. En oppgradering innebærer en totalrenovering knyttet til ventilasjon, sanitær, elektro mm i tillegg til kostnader forbundet med årlig service og vedlikehold. Styret ber årsmøtet avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Først: kontroll av tilfluktsrom. Så; utbedring om det skulle være mangler.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 kandidater som styremedlemmer for 2 år. I tillegg skal det velges 1 kandidat for et år, da et styremedlem trekker seg grunnet flytting. Varamedlemmer velges for 1 år og det skal velges 2 kandidater

Valgkomiteen, hvor det skal velges 2 kandidater

Roller og kandidater

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

- Michael Næss Kristiansen
- Nicolay Carlsen

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:

- Guro Lure
- Kari-Anne Søreng-Stensrud

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

- Anne Hansen (Hong Li)

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

- Petter Løkken

Vedlegg

1. Valgkomiteenes begrunnelse for innstilling.pdf

Sak 14

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:

- MIchel Næss Kristiansen
- Nicolay Carlsen

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

- Guro Lure
- Kari-Anne Søreng-Stensrud

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

2024 var i stor grad preget av det pågående prosjektet ifbm. rørrehabilitering, se eget pkt. nedenfor.

Styret avholdt avholdt 12 styremøter, 1 regnskapsmøte, 1 budsjettmøte, 1 konstitueringsmøte, 1 generalforsamling og 4 beboermøter. Det ble i styremøtene behandlet totalt 124 saker.

Borettslaget var lavt bemannet i perioden januar frem til juni, da vår driftsleder var sykemeldt. Vi var forhindret fra å ansette nytt driftspersonell, da det var uavklart hvorvidt daværende driftsleder ville returnere til sin stilling.

Etter flere møter ble det til slutt enighet om å avslutte arbeidsforholdet, slik at borettslaget kunne ansette ny medarbeider. Styret ivaretok i denne perioden flere oppgaver som normalt ville vært håndtert av driftskontoret. I juni ble Helge Hansen ansatt, og vi fikk igjen ordinær bemanning.

Større arbeider:

· Rørrehabilitering:

Det har vært høy produksjon i 2024 og Styret har hatt hyppige møter med VBM og USBL. Det ble, i forbindelse med prosjektet, avholdt 11 byggemøter, 4 arbeidsmøter med USBL og VBM, 3 byggherremøter (møte mellom USBL og Styret) og 3 oppstartsmøter/informasjonsmøter gjennom året.

Enkelte saker har vært krevende, herunder flere skadesaker, enkelte forsikringssaker, utfordringer knyttet til beboere med helseproblemer mm. Styret har også mottatt utallige henvendelser fra beboere som har spørsmål til kontrakt, endrings-/tilleggsarbeider, løsninger, fremdrift, manglende oppfølgning og utbedring av skader etter overlevering fra entreprenør mm. Det har i perioder vært behov for daglig oppfølgning med byggeledelse og entreprenør for å ivareta våre beboeres interesser.

Andre større arbeider gjennomført i 2024 omfatter blant annet:

· Utbedring av bunnledninger på de adressene der det er gjennomført rørrehabilitering.

· Fortsatt etablering av infrastruktur til el-billadere. Det ble tilrettelagt for lademulighet på 65 nye plasser og Styret har budsjettert med ytterligere etableringer og ferdigstilling på resterende plasser i 2025.

· Maling av trapperom etter at VBM var ferdige med rørrehabilitering, arbeidene fortsetter i 2025.

· Påbegynt drenering på 2 adresser i borettslaget.

· Utbedring av skader på enkelte fasader i blokker.

· Utbedring av skader på rekkehus.

· Utbedring av vannlekkasje på vanninntak Antenneveien 9 etter pålegg fra Oslo kommune ved VAV.

· Påbegynt utskiftning av lamper i fellesområder.

Andre oppgaver styret har håndtert i 2024:

· Behandlet klager på bråk og støy fra naboer.

· Søkt tilskudd til etablering av ladeinfrastruktur på resterende p-plasser, søknad innvilget i november 2024.

· Oppfølgning ifbm. forsikringssaker utover prosjektrelaterte skader.

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 2025 er fokus å få avsluttet rørprosjektet på en god måte, samt gjennomføring av planlagte investeringer og vedlikeholdsoppgaver.

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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MARMORBERGET BORETTSLAG
ORG.NR. 947 822 969, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-1 229 659**	**5 134 115**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-43 968 500	-43 957 569
Tilbakeføring av avskrivning	15	507 435	508 919
Tillegg for nye langsiktige lån	17	60 000 000	40 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lå	17	-2 831 057	-2 912 885
Innsk. øremerk. bankkto		-7 612	-2 239
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**13 700 266**	**-6 363 774**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**12 470 607**	**-1 229 658**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	17 600 932	3 415 606
Kortsiktig gjeld	-5 130 325	-4 645 264
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**12 470 607**	**-1 229 658**

MARMORBERGET BORETTSLAG
ORG.NR. 947 822 969, KUNDENR. 78

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	30 828 992	24 142 612	30 787 000	35 267 571
Antenneanlegg		3 000	1 641	0	0
Andre inntekter	3	339 431	124 936	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**31 171 423**	**24 269 189**	**30 857 000**	**35 337 571**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 563 270	-1 782 183	-1 940 000	-2 060 000
Styrehonorar	5	-650 000	-650 000	-650 000	-675 000
Avskrivninger	15	-507 435	-508 919	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-24 500	-24 500	-21 000	-22 000
Andre honorarer		-315 000	-215 000	-15 000	-315 000
Forretningsførerhonorar		-415 835	-394 905	-418 000	-439 000
Konsulenthonorar	7	-52 773	-86 810	-85 000	-85 000
Kontingenter		-107 400	-107 400	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-51 478 408	-49 029 526	-4 109 000	-49 491 000
Forsikringer		-1 445 115	-1 188 371	-1 307 000	-1 700 000
Kommunale avgifter	9	-5 777 180	-4 945 381	-5 686 000	-6 449 000
Energi/fyring		-569 698	-559 463	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 250 596	-3 105 433	-3 260 000	-3 390 000
Andre driftskostnader	10	-1 400 970	-1 404 181	-1 211 000	-1 205 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-67 558 181**	**-64 002 071**	**-19 910 000**	**-67 039 000**
DRIFTSRESULTAT		**-36 386 757**	**-39 732 882**	**10 947 000**	**-31 701 429**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	327 321	188 243	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-7 909 064	-4 412 930	-8 494 000	-10 342 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNA		**-7 581 743**	**-4 224 687**	**-8 444 000**	**-10 292 000**
ÅRSRESULTAT		**-43 968 500**	**-43 957 569**	**2 503 000**	**-41 993 429**
Overføringer:					
Udekket tap		-43 968 500	-43 957 569		

MARMORBERGET BORETTSLAG
ORG.NR. 947 822 969, KUNDENR. 78

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	43 561 723	43 561 723
Tomt		3 947 301	3 947 301
Andre varige driftsmidler	15	2 094 242	2 601 677
Miljøbankkonto, øremerket		122 045	232 531
SUM ANLEGGSMIDLER		**49 725 311**	**50 343 232**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		101 930	0
Forskuddsbetalte kostnader		842 011	818 529
Andre kortsiktige fordringer	16	9 196	43 621
Andre driftskonti i OBOS-banken		7 677	11 495
Driftskonto OBOS-banken		6 147 626	2 175 527
Driftskonto OBOS-banken II		0	4 708
Skattetrekkskonto OBOS-banken		62 264	60 070
Sparekonto OBOS-banken		10 430 228	301 656
SUM OMLØPSMIDLER		**17 600 932**	**3 415 606**
SUM EIENDELER		**67 326 243**	**53 758 838**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Udekket tap	17	-110 630 218	-66 661 718
SUM EGENKAPITAL		**-110 576 518**	**-66 608 018**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	170 189 226	113 020 283
Borettsinnskudd	19	2 473 900	2 473 900
Avsetning bomiljøtiltak	20	109 310	227 408
SUM LANGSIKTIG GJELD		**172 772 436**	**115 721 591**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		632 503	0
Leverandørgjeld		4 194 784	4 009 722
Skyldige offentlige avgifter	21	109 748	118 549
Påløpte renter		64 185	330 226
Påløpte avdrag		0	16 841
Annen kortsiktig gjeld	22	129 106	169 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 130 325**	**4 645 264**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 326 243**	**53 758 838**

Pantstillelse	23	258 969 400	258 969 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2025
Styret i Marmorberget Borettslag

Christian Engh Vidar Håby /s/ Svein Arne Jensen /s/

Rune Pedersen /s/ Nicolay Carlsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	29 819 100
Parkeringsleie	392 637
Trappevask	344 088
Garasjeleie	163 200
Eiendomsskatt	68 864
Leietillegg for påbygg	61 320
Diverse	5 825
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**30 855 034**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-24 767
Garasje	-1 275
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**30 828 992**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	67
Miljøfond	232 531
Nettinnbetalinger	726
Nøkler	15 151
Protector AS	9 375
Utleie	73 451
ØSTBYG	8 130
SUM ANDRE INNTEKTER	**339 431**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 186 928
Overtid	-43 630
Påløpte feriepenger	-154 218
Fri bil, tlf etc.	-19 952
Naturalytelser speilkonto	19 952
Arbeidsgiveravgift	-307 283
Pensjonskostnader innskudd	-74 149
AFP-pensjon	-21 926
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-969
Personalforsikring	-9 443
Refusjon sykepenger	260 664
Gaver til ansatte	-9 318
Kantinekostnader	-1 676
Arbeidsklær	-14 394
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 563 270**

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 pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 650 000.
kr 300 000 under "andre honorarer" er utbetalt til styret i forbindelse med rehabilitering.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og julegave for kr 24 956, jf. noten om andre

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-19 134
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 389
Firma Arrk	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-52 773**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Boligbyggelaget Usbl - utskiftning røranlegg	-2 246 313
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 820
VBM Byggefornyelse - utskiftning røranlegg	-46 043 070
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-48 295 203**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 528 007
Drift/vedlikehold VVS	-260 285
Drift/vedlikehold elektro	-346 545
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-142 201
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 449
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 161
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-799 178
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-51 478 408**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-68 903
Vann- og avløpsavgift	-3 927 467
Feieavgift	-119 408
Renovasjonsavgift	-1 661 402
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 777 180**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-128 495
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 379
Diverse leiekostnader/leasing	-10 102
Verktøy og redskaper	-41 372
Telefon-/kontormaskiner	-9 189
Driftsmateriell	-79 939
Lyspærer og sikringer	-6 984
Vaktmestertjenester	-127 563
Renhold ved firmaer	-604 637
Andre fremmede tjenester	-41 539
Trykksaker	-29 574
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-6 691
Andre kostnader tillitsvalgte	-24 956
Andre kontorkostnader	-8 184
Telefon/bredbånd	-15 551
Porto	-345
Drivstoff biler, maskiner osv.	-32 877
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-135 230
Bank- og kortgebyr	-10 573
Velferdskostnader	-24 791
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 400 970**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	29 508
Renter av sparekonto i OBOS-banken	284 716
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 092
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNTEKTER	**327 321**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-129 848
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 271 481
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-624 439
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-647 159
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-141 378
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 093 928
Renter på leverandørgjeld	-831
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 909 064**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1952	23 772 400
Oppskrevet 1972	3 013 175
Kostpris/bokført verdi 1990	80 548
Tilgang 1997	16 695 600
SUM BYGNINGER	**43 561 723**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.159/bnr.125
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
REHABILITERING

Boligbyggelaget Usbl - utskiftning røranlegg	2 246 312
OBOS Eiendomsforvaltning - underregnskap	5 820
VBM Byggefornyelse - utskiftning røranlegg	46 043 070
SUM KOSTNADER REHABILITERING	**48 295 202**
Kostnadsføring prosjekt 2022	-18 785 530
Kostnadsføring prosjekt 2023	-46 786 183
Kostnadsføring prosjekt 2024	-48 295 202
SUM REHABILITERING	**0**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

ATV		
Tilgang 2022	18 791	
Avskrevet tidligere	-7 516	
Avskrevet i år	-3 758	
		7 517
Comac 130D gulvvasker		
Tilgang 2019	22 213	
Avskrevet tidligere	-19 253	
Avskrevet i år	-2 959	
		1
Feiekost for traktor		
Tilgang 2016	116 250	
Avskrevet tidligere	-116 249	
		1
TP150PH flishogger		
Tilgang 2004	63 572	
Avskrevet tidligere	-63 571	
		1
Gravemaskin		
Tilgang 2014	58 320	
Avskrevet tidligere	-58 319	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2020	100 000	

Avskrevet tidligere	-70 000	
Avskrevet i år	-20 000	
		10 000
Gressklipper		
Tilgang 2017	90 000	
Avskrevet tidligere	-89 999	
		1
Hvitevarer		
Tilgang 2014	149 089	
Avskrevet tidligere	-149 088	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2022	38 006	
Avskrevet tidligere	-15 202	
Avskrevet i år	-7 601	
		15 203
Printer		
Tilgang 2018	22 500	
Avskrevet tidligere	-22 499	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1995	55 350	
Avskrevet tidligere	-55 349	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2018	39 510	
Avskrevet tidligere	-39 509	
		1
Kostpris	22 690	
Avskrevet tidligere	-22 689	
		1
Tilhenger		
Tilgang 1995	30 750	
Avskrevet tidligere	-30 749	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2019	1 868 344	
Avskrevet tidligere	-794 042	
Avskrevet i år	-186 834	
		887 468
Traktor nr. 3		
Tilgang 2009	612 500	
Avskrevet tidligere	-612 499	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2017	1 743 466	
Avskrevet tidligere	-1 220 429	
Avskrevet i år	-174 347	
		348 690

Parkeringsplasser		
Tilgang 2020	903 030	
Avskrevet tidligere	-285 960	
Avskrevet i år	-90 303	
		526 767
Elbil-lader Ulvenvn 92C		
Tilgang 2022	64 900	
Avskrevet tidligere	-43 266	
Avskrevet i år	-21 633	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2000	298 584	
Avskrives ikke	0	
		298 584
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 094 242**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-507 435**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Sykepenger	9 196
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 196**

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

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	575 831	
Nedbetalt i år	104 200	
		-2 319 969
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2019	-31 523 354	
Nedbetalt tidligere	7 518 693	
Nedbetalt i år	1 354 889	
		-22 649 772
OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2019	-14 889 664	
Nedbetalt tidligere	3 159 307	
Nedbetalt i år	551 614	
		-11 178 743
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2019	-16 208 534	
Nedbetalt tidligere	3 980 659	
Nedbetalt i år	722 673	
		-11 505 202
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	366 779	
Nedbetalt i år	97 681	
		-2 535 540
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-20 000 000	
Delutbetalt i 2023	-40 000 000	
Delutbetalt i 2024	-60 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-120 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-170 189 226**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale
avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags-og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal endres.

Ved inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-Banken AS	**Første avdrag er 30/05-2025**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025	
53, 54, 55, 57, 1009, 1010		350
1012, 1013, 1015, 1016, 1018, 1019		350
1048, 1083, 1084, 1086, 1087, 1089		350
1090, 1092, 1093, 1095, 1096, 1098		350
1099, 1109, 1110, 1111, 1112, 2114		350
2117, 2120, 3114, 3117, 3120, 4114		350
4117, 4120		350
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032		400
1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038		400
1039, 1040, 1101, 1102, 1103, 1104		400
1105, 1106, 1107, 1108, 2010, 2013		400
2016, 2019, 2048, 2084, 2087, 2090		400
2093, 2096, 2099, 2105, 2106, 2107		400
2108, 2113, 2115, 2116, 2118, 2119		400
2121, 3010, 3013, 3016, 3019, 3048		400
3084, 3087, 3090, 3093, 3096, 3099		400
3105, 3106, 3107, 3108, 3113, 3115		400
3116, 3118, 3119, 3121, 4010, 4013		400
4016, 4019, 4048, 4084, 4087, 4090		400
4093, 4096, 4099, 4105, 4106, 4107		400
4108, 4113, 4115, 4116, 4118, 4119		400
4121, 5010, 5013, 5016, 5019, 5084		400
5087, 5090, 5093, 5096, 5099, 5105		400
5106, 5107, 5108, 6105, 6106, 6107		400
6108, 7105, 7106, 7107, 7108, 8105		400
8106, 8107, 8108, 9105, 9106, 9107,9108		400
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006		450
1007, 1008, 1021, 1022, 1023, 1024		450
1025, 1026, 1041, 1042, 1043, 1044		450
1045, 1046, 1047, 1049, 1050, 1051		450
1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057		450

1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063	450
1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069	450
1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075	450
1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081	450
1082, 1113, 1115, 1116, 1118, 1119	450
1121, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005	450
2006, 2007, 2008, 2009, 2012, 2015	450
2018, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025	450
2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031	450
2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037	450
2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043	450
2044, 2045, 2046, 2047, 2049, 2050	450
2051, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057	450
2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063	450
2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075	450
2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081	450
2082, 2083, 2086, 2089, 2092, 2095	450
2098, 2101, 2102, 2103, 2104, 3001	450
3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007	450
3008, 3009, 3012, 3015, 3018, 3021	450
3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027	450
3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033	450
3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039	450
3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045	450
3046, 3047, 3049, 3050, 3051, 3053	450

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1952	-2 462 000
Økt 2002	-4 600
Økt 2003	-2 700
Økt 2004	-4 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 473 900**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-109 310
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-109 310**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-56 806
Skyldig arbeidsgiveravgift	-52 942
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-109 748**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-129 106
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-129 106**

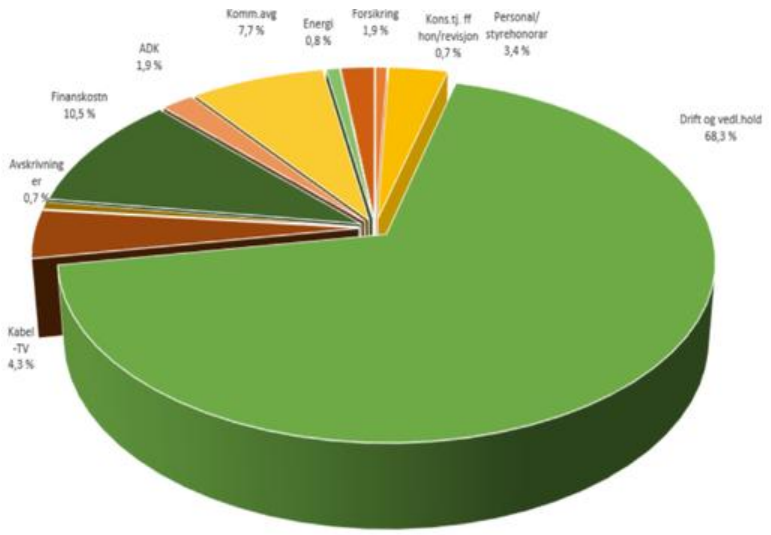
NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 473 900
Pantelån	170 189 226
TOTALT	**172 663 126**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Kostnadsdiagram 2024



Marmorberget borettslag Oslo 20. Februar 2025
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 i år fått en litt kort frist til 25. 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.

Valgkomiteen har fått liten respons fra beboere på spørsmål om interesse for aktuelle verv. Derfor er det ett meget begrenset utvalg av nye aktuelle kandidater som valgkomiteen nå har hatt til rådighet.

Til innstillingen
Ett styremedlem som er på valg, har sagt seg villig til gjenvalg. Ett styremedlem som ikke er på valg, har flyttet og må erstattes. Ett styremedlem som er på valg, har sagt seg villig til å erstatte styremedlemmet som har flyttet og dermed ta ett år til.
Et varamedlem (Varamedlem 1) har sagt seg villig til opprykk som styremedlem, og ett varamedlem til styret har sagt seg villig til å fortsette. Det blir også foreslått noen endringer når det gjelder delegerte og varadelegerte til OBOS generalforsamling i juni. Valgkomiteen foreslår følgende innstilling med begrunnelse:

***Innstilles til gjenvalg som styremedlem*:** Nicolay Carlsen (34), Marmorveien 22 D. Samlet botid på 9,5 år. Han jobber hos Gjensidige Forsikring ASA og har vært der i ca. 1 år som prosess- og fagansvarlig. Han har vært veldig engasjert i styrets arbeid og han har i den siste perioden operert som nestleder i borettslaget. Hans juridiske kompetanse har vært spesielt nyttig. Han føler han har bidratt som ett fullverdig styremedlem. 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.

***Innstilles som nytt styremedlem*:**
Michael Næss Kristiansen (34), Antenneveien 5. Har bodd her siden 2017. Han har vært vara i to år og vært delaktig på nesten alle styremøter i denne perioden og ønsker å inntre i styret og bidra med sin kunnskap. Han har bachelorgrad fra Politihøyskolen, og er interessert i å fortsette å bidra til utvikling av fellesskapet i borettslaget.

Innstilles til ledig verv i ett år som styremedlem: Rune Pedersen (58), har vært styremedlem i 29 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.

***Innstilles som første varamedlem til styret*:**
Kari-Anne Søreng-Stensrud (57), 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, men hun vil gjerne bidra videre som varamedlem til styret.

***Innstilles som andre varamedlem til styret*:** Guro Lure (32), Vaskeribakken 13. Hun har bodd her siden 2020. Guro er ei sprudlende ung dame på 32 år med godt humør og stå på vilje som jobber på Meny. Hun har kompetanse innen håndverk, men har mange bekjente med kompetanse innen det byggetekniske, som hun også kan dra nytte av.
Hun ønsker å sette seg inn i hva som skjer i borettslaget, for å kunne hjelpe til så vi finner de lønningene som passer best for alle.

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 Kari-Anne Søreng-Stensrud

Varadelegerte: Michael Næss Kristiansen og Guro Lure

***Innstilles som medlem av valgkomiteen for to år*:** Anna Hansen, 40 (endret fra Hong Li, men er fortsatt registrert med dette navnet i Vibbo systemet). Har adresse Antenneveien 1. Hun har bodd her siden 2018, og vil gjerne bidra til ett mangfoldig og trivelig bomiljø. Hun har en omfattende universitetsutdanning og lang forskningserfaring innen hydrologi og klimaendringer, med doktorgrad i hydrologi. Hun jobber nå i ett konsulentfirma innen feltet bygg, eiendom og samferdsel. Hun har ingen erfaring fra valgkomitearbeid, men er en engasjert person som er interessert i å lære.

***Innstilles som medlem av valgkomiteen for ett år*:** Petter Løkken (55), 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 skolevaktmester og siden som brannteknisk rådgiver, nå i Firesafe (totalleverandør av brannsikring). Han kjenner borettslaget meget godt, har gjennomgått OBOS kurs for valgkomiteer og ønsker å bidra til borettslagets beste.

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 stort pågående rehabiliteringsarbeid i borettslaget. Andre typer verv mener vi også er rimelig bra dekket. Kvinneandelen kunne ideelt sett ha vært noe høyere.

Oslo, 25/02-2025

Mvh. Valgkomiteen

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25
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

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.

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
Sist endret på ordinær generalforsamling 04.04.2024.

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.

(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:

BESKYTTET

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.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

BESKYTTET

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.

4. Borett og overlating av bruk

BESKYTTET

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.

(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).

BESKYTTET

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.

(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.

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

BESKYTTET

(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.

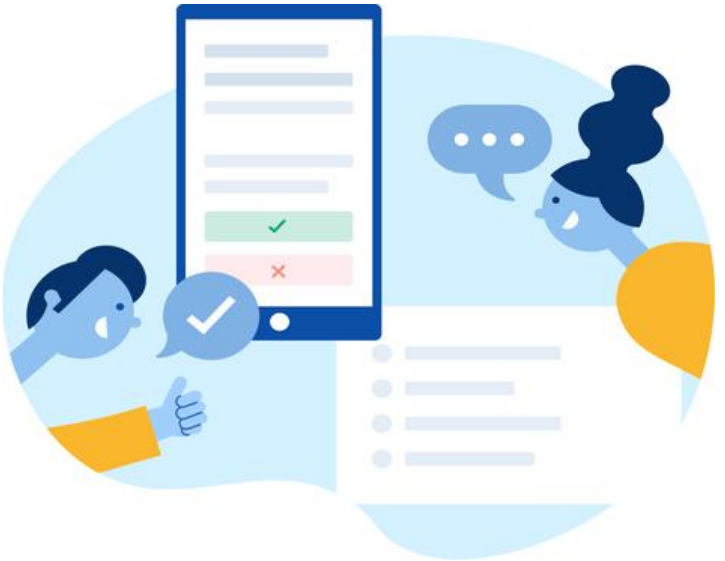
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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



Ekstraordinært årsmøte 2022

Marmorberget Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. juli - 6. juli 2022

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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. juli kl. 09:00 og lukker 6. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/78

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Konstituering- Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering- Godkjenning av stemmeberettigede
3. Konstituering - Valg av møteleder
4. Konstituering- Valg av protokollvitner
5. Låneopptak i forbindelse med nødvendig rørutskiftning

Med vennlig hilsen,
Styret i Marmorberget Borettslag

Sak 1

Konstituering- Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 3 dager (pga. ekstraordinært møte) og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Konstituering- Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning
registreringsblankett ansees som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 3

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre.

Styrets innstilling
Styreleder velges som møteleder

Forslag til vedtak
Styreleder velges som møteleder

Sak 4

Konstituering- Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som protokollvitner er foreslått Anne Lien Derian og Petter Løkken

Styrets innstilling
De foreslåtte velges

Forslag til vedtak
Anne Lien Derian og Petter Løkken er valgt.

Sak 5

Låneopptak i forbindelse med nødvendig rørutskiftning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har betydelige utfordringer knyttet til vann og avløpsrør, hvor det er en årlig økning i antall skadesaker. OBOS Prosjekt har gjennom et forprosjekt konkludert med at vann og avløpsrør må byttes, da disse har begrenset gjenstående levetid.
Ved utskiftning av vann og avløp inkludert sluk, er det ikke mulig å unngå skader på eksisterende konstruksjoner. Gulv, vegger og tak på bad/toalett utbedres samtidig.
Styret vil inngå avtale om profesjonell prosjekt- og byggeledelse for ivaretakelse av borettslagets interesser, bistand med kontrahering av entreprenør og oppfølging av arbeidet i rehabiliteringsperioden.

Prosjektet kunne vært gjennomført uten generalforsamling grunnet vedlikeholdsplikten styret har, men da dette er en stor kostnad ønsker styret å fremme forslaget for generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til et låneopptak begrenset oppad til kr.175 millioner ifm. rør rehabiliteringsprosjektet.

Forslag til vedtak
Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til et låneopptak begrenset oppad til kr.175 millioner ifm. rør rehabiliteringsprosjektet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.07.22
Selskapsnummer: 78 **Selskapsnavn:** Marmorberget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Konstituering- Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Konstituering- Godkjenning av stemmeberettigede

Godkjent

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Konstituering - Valg av møteleder

Styreleder velges som møteleder

☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Konstituering- Valg av protokollvitner

Anne Lien Derian og Petter Løkken er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Låneopptak i forbindelse med nødvendig rørutskiftning

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til et låneopptak begrenset oppad til kr.175 millioner ifm. rør rehabiliteringsprosjektet.

☐ For
☐ Mot

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

**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 ekstraordinært årsmøte 2022 for Marmorberget Borettslag

Organisasjonsnummer: 947822969

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juli kl. 09:00 til 6. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 339.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering- Godkjenning av møteinnkallingen
Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 3 dager (pga. ekstraordinært møte) og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.
Forslag til vedtak: Møteinnkallingen godkjennes
Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 293
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 42
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Konstituering- Godkjenning av stemmeberettigede
Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning registreringsblankett ansees som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.
Forslag til vedtak: Godkjent
Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 288
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 48
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Konstituering - Valg av møteleder
Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre.
Styrets innstilling Styreleder velges som møteleder
Forslag til vedtak: Styreleder velges som møteleder
Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 289
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 46
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Konstituering- Valg av protokollvitner
Som protokollvitner er foreslått Anne Lien Derian og Petter Løkken
Styrets innstilling De foreslåtte velges
Forslag til vedtak: Anne Lien Derian og Petter Løkken er valgt.
Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 286
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 53
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Låneopptak i forbindelse med nødvendig rørutskiftning
Borettslaget har betydelige utfordringer knyttet til vann og avløpsrør, hvor det er en årlig økning i antall skadesaker. OBOS Prosjekt har gjennom et forprosjekt konkludert med at vann og avløpsrør må byttes, da disse har begrenset gjenstående levetid.
Ved utskiftning av vann og avløp inkludert sluk, er det ikke mulig å unngå skader på eksisterende konstruksjoner. Gulv, vegger og tak på bad/toalett utbedres samtidig. Styret vil inngå avtale om profesjonell prosjekt- og byggeledelse for ivaretakelse av borettslagets interesser, bistand med kontrahering av entreprenør og oppfølging av arbeidet i rehabiliteringsperioden.
Prosjektet kunne vært gjennomført uten generalforsamling grunnet vedlikeholdsplikten styret har, men da dette er en stor kostnad ønsker styret å fremme forslaget for generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til et låneopptak begrenset oppad til kr.175 millioner ifm. rør rehabiliteringsprosjektet.
Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til et låneopptak begrenset oppad til kr.175 millioner ifm. rør rehabiliteringsprosjektet.
Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 292
Antall stemmer mot vedtaket: 26
Antall blanke stemmer: 21
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Christian Engh /s/	Anne Lien Derian /s/	Petter Løkken /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for MARMORBERGET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947822969
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Grendehuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Leif Eriksen foreslås som protokollvitne
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 675 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 675 000.
✓ **Vedtatt. 51 stemte for forslaget, 3 blankt og 15 stemte imot**

7. Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen

Styret foreslår at ekstra arbeid i forbindelse med rørutskiftingene fra fjorårets generalforsamling til årets generalforsamling honoreres med kr 300 000.

Forslag til vedtak:
Styret honoreres med kr 300 000 ekstra for arbeid med rørutskiftingen for siste periode
✓ **Vedtatt. 41 stemte for , 27 stemte imot og 5 stemte blankt**

8. Honorar til valgkomiteen

Valgkomiteen foreslås honorert med kr 15 000.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen foreslås honorert med kr 15 000.
✓ **Vedtatt.**

9. Inglassing av balkonger i Antenneveien 1

Fremmet av: Skaiste Puzinaite

På grunn av sikkerheten for beboernes barn, ønsker vi at beboere som bor i Antenneveien 1 som har balkonger mot innkjørsel/Antenneveien/søppelkassene skal få lov å innglassere balkongene mot å dekke kostnadene selv.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger mot forslaget men mener at utførelse må legges så tett opp mot eksisterende som mulig. Styret må få oversendt tegninger og byggesøknad før eventuell innglassing påbegynnes Det er opp til årsmøtet å ta stilling til forslaget.

Forslag til vedtak:
Beboere i Antenneveien 1 kan innglassere balkongene mot Antenneveien/søppelkassene/innkjørsel mot at de dekker kostnadene selv.

✓ **Vedtatt. Forslaget bleenstemmig vedtatt**

10. Forslag om tillatelse til utekatter i borettslaget

Fremmet av: Melinda Christine Lundeskog

Jeg ønsker å fremme et forslag om at vi tillater utekatter i vårt borettslag. Dette er et tema som mange av oss har diskutert, og jeg mener det er på tide at vi vurderer noen positive aspekter ved dette.

For det første, flere borettslag på Lambertseter har allerede innført tillatelse til utekatter, noe som tyder på at det er mulig å håndtere dette på en ansvarlig måte. Å se at andre borettslag har hatt suksess med dette kan gi oss trygghet i at vi kan finne gode løsninger for vårt fellesskap også.

Videre kan vi innføre reguleringer for ansvarlig dyrehold. For eksempel, vi kan kreve at kattene er registrert og steriliserte, noe som vil bidra til å minimere eventuelle bekymringer. Med klare retningslinjer kan vi sørge for at både katter og naboer trives.

Det er også viktig å merke seg at tillatelse til utekatter kan bidra til å gjøre borettslaget mer dyrevennlig. Dette kan tiltrekke flere beboere som ønsker å ha kjæledyr, noe som kan styrke vårt fellesskap og gi oss et mer inkluderende miljø.

Til slutt, la oss ikke glemme hvordan utekatter kan forbedre livskvaliteten for både kattene og deres eiere. Å gi kattene muligheten til å være ute kan føre til lykkeligere og mer aktive kjæledyr, noe som igjen vil gi glede til dem som eier dem.

Jeg håper dere vil vurdere dette forslaget og se på de positive effektene det kan ha for vårt borettslag. La oss skape et enda triveligere sted å bo!

Styrets innstilling
Erfaringsmessig benytter utekatter sandkassene eller bedene våre når de har behov for å gjøre sitt fornødne. Avføring fra katter fjernes ikke da eier ikke nødvendigvis observerer avføringen og denne avføringen lukter som regel meget stramt.

Løse dyr kan medføre belastning på uteareale, herunder avføring, tiltrekking av andre dyr og kan dra med seg mus/rotter inn i bygg.
Borettslaget har også rekkehus på bakkeplan, åpne dører kan medføre at katter trekker inn i disse.

Det er mange barnefamiler med barnevogner plassert i trapperom og tillatelse til utekatter som slippes inn i trapperommet kan føre til at katten benytter barnevogner som oppholdssted som igjen kan utløse allergier mm.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt, 9 stemte for**

11. Tilfluktsrom/bomberom

Fremmet av: Tone Anitha Giller

Behov for oppgradering. Viser til tidligere forslag.

I Stortingsmelding 17 heter det at tilfluktsrom skal vedlikeholdes.

Det er eiers/borettslags ansvar å sørge for vedlikehold iht. forskrifter. Bomberom ble bygget på Lambertseter i de fleste blokker på 50-60 tallet, og mange av disse er ikke oppgradert, noe som bør gjøres i en så usikker tid som nå.

Styrets innstilling
Rommene ble i 1997 nedgradert fra Sivilforsvaret slik at disse ikke lenger omfattes av angitt stortingsmelding. Styret vil også påpeke at disse rommene er langt unna dagens forskriftskrav og således vil ha betydelige kostnader forbundet med eventuell oppgradering. En oppgradering innebærer en totalrenovering knyttet til ventilasjon, sanitær, elektro mm i tillegg til kostnader forbundet med årlig service og vedlikehold. Styret ber årsmøtet avvise forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget tas sammen med sak 12**

12. Kontroll av tilfluktsrom

Fremmet av: Tove Klungervik

Hei,

Flere steder i borettslaget har vi tilfluktsrom i kjelleren.

1. Ønsker at vi får sjekket disse rommene og så oppgradert dem om de evt har mangler.

2. Ønsker å få en vurdering på hvor god beskyttelse disse rommene har, og mot hva.

For eksempel: Jeg bor i Antenneveien 3. Døren til tilfluktsrommet er treg og jeg er usikker på om den kan lukkes forsvarlig innenfra. Luken som er der burde også kontrolleres (kan den åpnes i det hele tatt?). Dette er noe som kunne sjekkes. I tillegg må det bl.a. lagres vann der.

En del ting kan kanskje vi som beboere selv også bidra med? Men det bør da finnes en plan for det, og ansvaret for hvem som skal gjøre hva tydeliggjort.

Det trenger ikke være store kostnader i forbindelse med dette. Men om det er, så er det en kostnad vi i fellesskap bør og må ta.

I første omgang bør vi få kontrollert rommene så vi vet hva vi har og ikke har.

Mvh Tove Klungervik

Styrets innstilling
Rommene ble i 1997 nedgradert fra Sivilforsvaret slik at disse ikke lenger omfattes av angitt stortingsmelding. Styret vil også påpeke at disse rommene er langt unna dagens forskriftskrav og således vil ha betydelige kostnader forbundet med eventuell oppgradering. En oppgradering innebærer en totalrenovering knyttet til ventilasjon, sanitær, elektro mm i tillegg til kostnader forbundet med årlig service og vedlikehold. Styret ber årsmøtet avvise forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt mot 31 stemmer**

13. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 kandidater som styremedlemmer for 2 år. I tillegg skal det velges 1 kandidat for et år, da et styremedlem trekker seg grunnet flytting. Varamedlemmer velges for 1 år og det skal velges 2 kandidater

Valgkomiteen, hvor det skal velges 2 kandidater

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nicolay Carlsen
Michael Næss Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Nicolay Carlsen
Michael Næss Kristiansen

***Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Rune Pedersen

Benkeforslag på Are Stavsetra for Rune Pedersen som styremedlem for 1 år.
Rune fikk 40 stemmer og Are fikk 20

Følgende stilte til valg:
Rune Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Lure
Kari-Anne Søreng-Stensrud

Følgende stilte til valg:
Guro Lure
Kari-Anne Søreng-Stensrud

***Valgkomite (2 år)**

Følgende ble valgt:
Anne Hansen (Hong Li)

Følgende stilte til valg:
Anne Hansen (Hong Li)

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Løkken

Følgende stilte til valg:
Petter Løkken

14. 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
MIchel Næss Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Nicolay Carlsen
MIchel Næss Kristiansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Lure
Kari-Anne Søreng-Stensrud

Følgende stilte til valg:
Guro Lure
Kari-Anne Søreng-Stensrud

Møteleder	Fører av Protokollen	Protokollvitne
Arild Rebbeng /s/	Heidi W. Svendsen /s/	Leif Eriksen /s/

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.

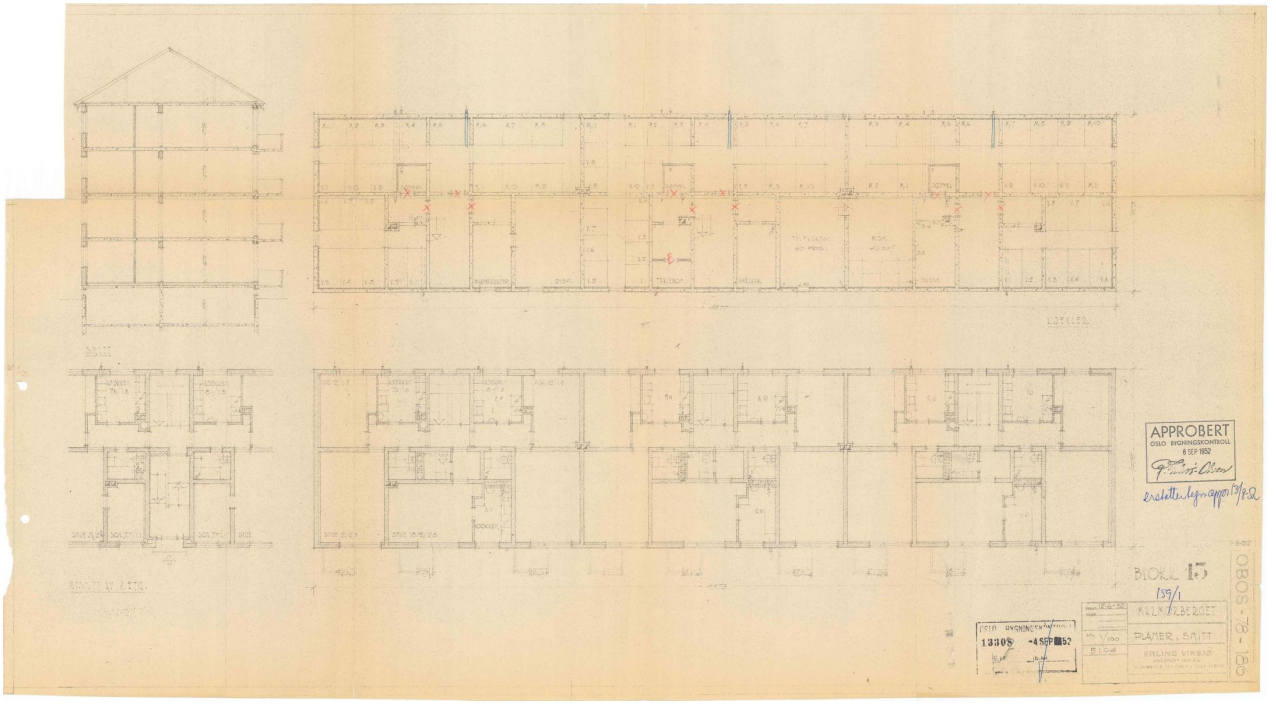
10. Bruksoverlating (fremleie)

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.


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
6 SEP 1952
BLOKK 15
159/1
PLANER, SNITT
0805 - 8 - 16

090

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting av vinduer og balkongdører

Arbeidsstedet	Matr.	Løpenr.
Lambertseterveien 49-53	Gnr. 159, bnr. 125	84/2622

Byggherre
Marmorbergets Borettslag
v/Frank Jahreie
Feltspatvn. 7

1155 OSLO 11

Ansvarshavende
Tømmerm. Steen G. Andresen
Refnesstranda 15

1500 MOSS

AS/Cw

Dato 28.4.1986

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.

H. 614 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	950004196	96/76744

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	13. november 1996

Arbeidssted : 159/0125 Lambertseterveien 49/53
Byggherre : Marmorberget Brl., Antenneveien 26, 1154 OSLO
Arbeidets art: BLOKK 13, NYE BALKONGER

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

092

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 3123/52.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 3. juli 1952 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 159 br.nr. 125, blokk 13.

Tomt nr. Lambertseterveien 49-51-53 vei nr. Marmorberget.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: Arkitekt Erling Viksjø, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Ola Nafstad, Louisegt. 28, Oslo.

Arbeidet er approbert den 13/8-52 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 10/9-55 ble det ikke funnet noe lovstridig.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes anmeldelse og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelig 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 6. oktober 1955. vann- og kloakkvesenet 31. mars 1954.

Feiervesenet 13. juli 1954. ~~kotskarrodien~~

~~Sirkyx dexxxgrotxxtxxx xxgxxxtxxxx~~

Oslo, bygningskontrollen den 7. november 1955.

O. Verndal

O. Verndal.
kst.
BYGNINGSINSPEKTØR i Østre distrikt, Akeravd.

Skjema B. 33. 5000. 10-54. J. & N.

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 20-0163/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lambertseterveien 51 1154 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 125 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no