

Marmorveien 9



Velkommen til

Marmorveien 9



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

Lambertseter

Lys og moderne 2-roms hjørneleilighet med solrik balkong mot sydvest | Nytt bad 2024 | Peis |Stille og rolig beliggenhet

Prisantydning	3 850 000,-
Fellesgjeld	279 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 138 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 756,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1957

Megler	Hanne Eika Klempe
Telefon	959 24 589
E-post	h.klempe@nordvikbolig.no

Megler 2	Kristoffer J.S Johannessen
Telefon	951 27 617
E-post	k.johannessen@nordvikbolig.no


weber





Kort fortalt

Velkommen til en delikat 2-roms hjørneleilighet i populære Marmorberget borettslag. Leiligheten har en attraktiv og sørvendt beliggenhet i 2. etasje. God og arealeffektiv planløsning. Flotte grøntarealer rett ved boligen og hyggelig utsyn fra leiligheten.

- Sørvendt og solrik balkong på ca. 7 kvm
- Nytt og lekkert bad fra 2024 pusset opp i regi av borettslaget
- Lyst og pent kjøkken
- Peis i stue
- Boligen disponerer 3 boder
- Stille, rolig og barnevennlig
- Parkering etter venteliste
- Ingen dokumentavgift

Eiendommen har en stille og rolig beliggenhet, men samtidig meget sentralt til rett ved Lambertseter T-banestasjon som tar deg til sentrum på kun 20 minutter. Dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet og kort til vei Lambertseter senter. Lysløyper og fine turområder rett utenfor døren.

Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

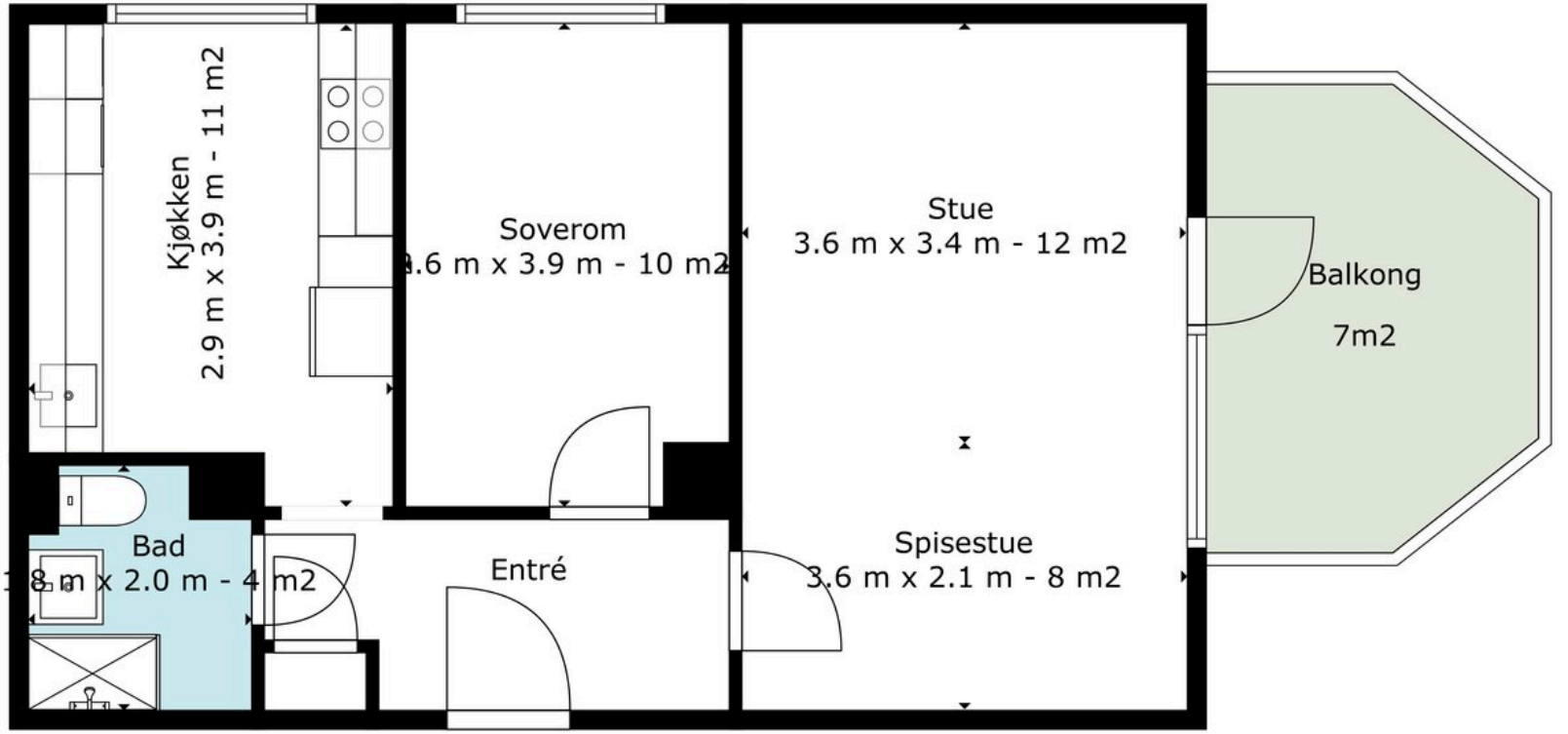
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.
Total BRA: 49 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To boder.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

1. etasje:
TBA: 7 kvm. Balkong.

2.etasje
Marmorveien 9



Taksthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N






TOM FORD












weber






















EXPLORE






SYNTA



Informasjon

Marmorveien 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0041/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Marmorveien 9, 1154 OSLO
Gnr 159, bnr 125 i Oslo kommune
Andelsnr 249 i Marmorberget Borettslag, org.nr. 947822969

Selger
Anja Torstensen

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
279 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 129 000,- (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))
---
4 138 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 147 862,- (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
1957

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.
Total BRA: 49 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To boder.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

1. etasje:
TBA: 7 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler. Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

- Leiligheten ble målt til 49m2.
- Takhøyde bad ble målt til 2,22m.
- Takhøyde stue ble målt til 2,50m.
- Utkraget balkong ble målt til ca 7,1m2.
- Kjellerbod 1 ble målt til 2,7m2.
- Kjellerbod 2 ble målt til 2,1m2.
- Loftsbod ble målt til 4m2.

Innhold

Entré, bad, kjøkken, soverom og stue. Balkong. Tre boder.

Standard

Stue
Lys og hyggelig stue med plass til både stue- og spisestueinnredning. Utgang til den solrik balkong fra stuen. Store vindusflater gjør rommet lyst og luftig. Lekker peisovn for kalde vinterdager.

Balkong
Romslig og solrik balkong på ca. 7 kvm. Balkongen vender mot sør og har god plass til stoler og bord, og den fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommermånedene.

Soverom
Fint soverom med plass til garderobeløsning, dobbeltseng og nattbord.

Kjøkken
Pent og lyst kjøkken i separat rom. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Kjøkkenet er godt utstyrt med frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Videre er det vannstoppsystem og kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad
Lekkert og nytt bad pusset opp i regi av borettslaget høsten 2024. Badet har delikate flisvalg med flislagte gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Malt tak med downlights. Videre er rommet innredet med nedfelt servant med underskap, speil med integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Entré

Innbydende entré med garderobe til å henge fra seg yttertøy og oppbevaring av sko.

Overflater
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Fliser på gulv og vegger på bad. Stue og gang malt i 2020.

Parkering

Parkering etter venteliste i borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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, bad- og rør-rehabilitering i regi av borettslag. Arbeid ferdigstilt oktober 2024. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse AS. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til Obos/borettslaget for ytterligere informasjon om dette.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mulig drenering av/rundt grunnmur. Antas å være ferdig ila. våren 2025. Viser til Obos/borettslaget for ytterligere informasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier (før 2016) skal ha utført arbeid på el-anlegget. Usikkert hvorvidt dette ble gjort av faglært og/eller dugnad.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget tilbyr parkeringsplasser med lademuligheter for el-bil. Viser til Obos /borettslaget for ytterligere informasjon om dette.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier byttet kjøkken, tror arbeid ble utført ca. 2014. Har ikke dokumentasjon på dette.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Tidligere eier observerte små insekter på baderom som ble antatt å være sølvkre. Etter iverksatte tiltak ble ikke insektene observert i ettertid. Det har aldri vært observert insekt eller annet i den tid jeg har eid boligen, i tillegg til at bad og rør nå er renovert.

Bygningssakkyndig

Jon Atle Solberg

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:

Leilighet i 2. etasje fra 1955. Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Kjeller boder er oppført med panelvegger og låsbar paneldør. Bod 1 ble målt til ca. 2m2. Bod 2 ble målt til ca. 3m2.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Boder er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet. Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Utvendig:
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.
Det er påvist hakk og merker på hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utkraget balkong av betong med impregnerte terrassebord.
Rekkverket er målt til ca 81cm.
Balkongen er målt til ca. 7m2.
Gulvbordene kan fjernes hvis det er ønskelig.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av etasjen måles det et totalt avvik på 11mm og 10mm over en avstand på 2 meter.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassebordene som ligger på gulvet bygger mye på høyden, dette kan få utslag på rekkverkshøyden.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendige dører
Det er skade på dør inn mot stue.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist hakk og merker i benkeplaten.
Det er elde og slitasje på benkeplaten.
Det er skade på kjøkkenskap.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

Elektrisk anlegg
Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.
Generell kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Innbo og løsøre

Kjøleskap m/fryser, stekeovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin følger boligen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Fritthengende lampe i stua

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

F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Elektriske panelovner i stue og soverom. Vedfyring i stue. Elektriske varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk siste halvår på ca. 1 180 kWh. Boligen har det siste året vært lite bebodd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 756,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv og bredbånd (Telia,200 Mbps) renter og avdrag andel fellesgjeld, trappevask, vaktmester, bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Felleskostnader 4.697,-
Trappevask 59,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 040 668,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 162 673,- 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

- Marmorberget Borettslag er et veletablert borettslag på Lambertseter.
- Det består av 537 leiligheter, fordelt på 23 blokker og 11 rekkehus.
- Forretningsfører er OBOS.
- Grendehus: Marmorberget Borettslag har et flott grendehus lokalisert i Vaskeribakken 8. Her er det stadig aktiviteter i regi av borettslaget, og her kan våre beboere og andre holde møter, barneselskaper, konfirmasjoner og andre funksjoner - til bra leiepriser. I tilknytning til grendehuset, har de som leier, tilgang til tre bil-oppstillingsplasser. Disse vil bli forevist leietaker av driftskontoret, ved oppmøte for henting av nøkler i grendehuset. Det kan ikke påregnes mulighet for til plass flere biler enn dette. I grendehuset er det beregnet spiseplass til 40 personer, og det har også en salong med sitteplass til 24 personer. Kjøkkenet er fullt utstyrt med dekketøy til 40 personer. Det har to store kjøleskap, en liten fryser, en komfyr med stekeovn, en mikrobølgeovn, en oppvaskmaskin og to kaffetraktere. Det finnes to toaletter, hvorav det ene er ett handikaptoalett.
- Lekeplasser: Borettslaget har 3 lekeplasser plassert rund i borettslaget. Lekeplass#1 er plassert mellom Marmorveien 3 og 5. Lekeplass#2 er plassert inne i det vi kaller hesteskoen, rett bortenfor grendehuset. Lekeplass#3 ligger mellom Antenneveien 3 og 5.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget og OBOS. Sjekk ut OBOS sine hjemmesider 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. 01.04.2025
Rentekostnader: Kr 1 620,-

Lånenummer: OBBK01-98207764612
Type lån: A
Saldo: 2.284.113,-
Andel av saldo: 3.754,-
Kapitalkostnad: 31,-
Restløpetid: 14 år 1 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBBK02-98207764647
Type lån: A
Saldo: 22.179.807,-
Andel av saldo: 36.439,
Kapitalkostnad: 356,-
Restløpetid: 11 år 5 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBBK03-98207764620
Type lån: A
Saldo: 10.987.245,-
Andel av saldo: 18.051,-
Kapitalkostnad: 159,-
Restløpetid: 13 år 2 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBBK04-98207764639
Type lån: A
Saldo: A 11.254.578,-
Andel av saldo: 18.491,-
Kapitalkostnad: 186,-
Restløpetid: 11 år 1 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBBK05-98207872369
Type lån: A
Saldo: 2.501.950,-
Andel av saldo: 4.111,-
Kapitalkostnad: 32,-
Restløpetid: 15 år 6 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBOS06-98208045806
Type lån: A
Saldo: 120.000.000,-
Andel av saldo: 197.202,-
Kapitalkostnad: 856,-
Restløpetid: 22 år 5 md.
Terminer per år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.06.2025
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

I informasjonen fra forretningsfører som ligger som vedlegg til salgsoppgaven opplyser forretningsfører at fellesutgiftene vil øke etter at avdragsfrihetene på sistnevnte lån opphører 01.06.2025. Forvaltningskonsulenten til borettslaget opplyser at borettslaget har foreløpig økt felleskostnadene med 15 % i 2025, hvor dette nye avdraget er hensyntatt. Det forventes at det vil komme en ny økning i fellesutgiftene 01.01.2026. Hvor stor økningen er ikke kjent.

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

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Borettslaget jobber med et rørfornyingsprosjekt som fortsatt er under arbeid. Fellesgjelden er ikke ferdig oppdatert da det er budsjettert med et restuttak av lån i forbindelse med sluttfasen av prosjektet. Forretningsfører antar at ytterligere kr 25 millioner i 2025 vil bli tatt opp i lån av borettslaget. Forretningsfører opplyser at det ikke er ikke gjort noe beregning på hvor mye fellesgjeldene på denne andel vil øke i forbindelse med opptak av de resterende kr 25 millionene, men kjøper må forvente at fellesgjelden vil øke noe.

Fellesformue

Kr 23 534,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap for 2024 viste et underskudd på kroner 43 957 569,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 41 993 429,-. Underskuddene opplyses å skyldes at baderomsrehabiliteringen til borettslaget som er pågående.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se husordensregler og vedtekter for mer informasjon.

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. Innmelding i Obos koster 500,-.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde utekatt i borettslaget, det er tillat med innekatt.
Kun 1 - en – hund er tillatt pr. Leilighet. Det er båndtvang i borettslaget hele året.

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
Polisenr. 1462587

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 76 591 kvm (Eiertomt)
Tomt er opparbeidet med plen, lekeplasser, vei og parkeringsareal.

Adkomst

Fra Marmorveien.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kombinasjonen av fredelige og barnevennlige omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø, gjør Lambertseter til et populært sted å bosette seg. Få minutters gange fra boligen har man både Bunnpris & Lambertseter senter med over 70 forretninger og servicetilbud, caféer og restauranter, vinmonopol, bibliotek og Symra kino. Det også kort vei til nye Sæter krysset som åpnet høsten 2016, samt Holtet med delikatesseforretningen Jacobs.

Området har god offentlig kommunikasjon, og boligen ligger i nærhet til både Lambertseter T-baneholdeplass og Munkelia T-bane, samt bussforbindelse like utenfor døren. Her har man valget mellom t-bane linje 4 og 1. Når det gjelder buss går 79 mellom Grorud og Holmlia.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med flere lekeplasser og store grøntområder i tilknytning til boligområde. Det finnes et mangfold av fritidsaktiviteter i nærområdet som populære Griser`n akebakke, Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane, samt fotball og tennisbane, Lambertseter bad med svømmehall og treningssenter. Det er hele to Sats treningssenter i gangavstand fra boligen.

Området inviterer også til et rikt tur- og friluftsliv. Nabolaget har sin egen tur- og joggeløype som går i sirkel rundt fra idrettsanlegget til skogspartiet ved Steinspranget. Lokale turstier bringer en også videre til Østensjøvannet med flotte turstier langs vannet og et rikt fugleliv, og videre til Østmarka med et bredt løypenett, samt flotte bade-. og fiske- og padlevann som Ulsrudvann og Nøklvann hvor man kan leie kajakk og kano. Søndagsturen kan man også legge innom en av de populære utfartsstedene, Rustadsaga eller Skullerudstua sportsstue med åpen café.

Lambertseter er en del av bydel Nordstrand og ligger ca. 7 km sør for Oslo sentrum. Svært enkel adkomst til E6 og under 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum og ca. 40 minutters reisetid til Gardermoen.

Bebyggelse

Hovedsakelig lav- og høyblokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av våningshus, datert 1955.

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.

Videre foreligger det:
Nye balkonger mm - Brukstillatelse (ferdigattest gitt 15-11-1996 men borte fra mappe) - 1996
Etterisolering mm - Ferdigattest - 1992
Utskifting uklassifiserte dører til dører med brannmotstand - Ferdigattest - 2019

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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 boligbebyggelse for boliger under bestemmelse S-438 dater 16.05.52. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig. Dokumentet ligger vedlagt salgsoppgaven.

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:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 36 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 28 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 113 610,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. april 2025

Megler

Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2

Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Vedlegg

Marmorveien 9

Marmorveien 9

Nabolaget Marmorberget - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	501 elever, 38 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 24 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	6 min 🚗 3 km

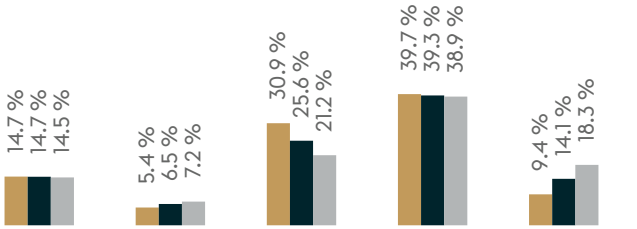
Offentlig transport

Marmorveien	Linje 75C	1 min 🚶 0.1 km
Lambertseter	Linje 1, 4	11 min 🚶 0.9 km
Kastellet	Linje 13, 19	5 min 🚗 2.3 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	8 min 🚗 4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 7.3 km

Barnehager

Marmorberget barnehage (1-5 år...	79 barn	3 min 🚶 0.3 km
Radiohuset barnehage (1-5 år)	54 barn	5 min 🚶 0.4 km
Steinspranget barnehage (1-5 å...	83 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lambertseter idrettsanlegg	6 min
Avstikkern balløkke	10 min
SATS Lambertseter	10 min
EVO Lambertseter Senter	12 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Marmorveien 9 , 1154 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 125
Andelsnummer 249

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-1828 **Referansenummer:** CM1733

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

Medansvarlig

Kenneth Andre Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
924 14 006

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Marmorveien 9 , 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 125
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet I 2. etasje fra 1955.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Kjeller boder er oppført med panelvegger og låsbar paneldør
Bod 1 ble målt til ca. 2m2
Bod 2 ble målt til ca. 3m2

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Boder er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.
Det er påvist hakk og merker på hovedytterdør.
Utkraget balkong av betong med impregnerte terrassebord.
Rekkverket er målt til ca 81cm.
Balkongen er målt til ca. 7m2.
Gulvbordene kan fjernes hvis det er ønskelig.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Det er stedvise hakk og merker i leiligheten, men dette ansees ikke til å være utover normal slitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av etasjen måles det et totalt avvik på 11mm og 10mm over en avstand på 2 meter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer og skjult anlegg
Boligen har håndslukker og røykvarslere

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

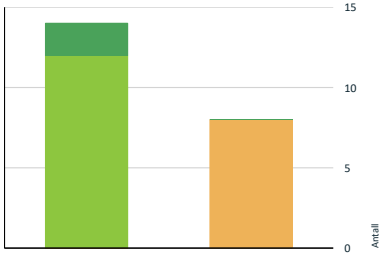
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

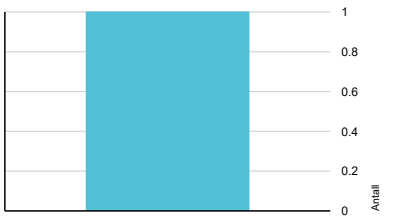
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassebordene som ligger på gulvet bygger mye på høyden, dette kan få utslag på rekkverkshøyden.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Det er skade på dør inn mot stue.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Automatsikringer og skjult anlegg

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist hakk og merker i benkeplaten.
Det er elde og slitasje på benkeplaten.
Det er skade på kjøkkenskap.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Marmorveien 9 , 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 125
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.
Det er påvist hakk og merker på hovedytterdør.



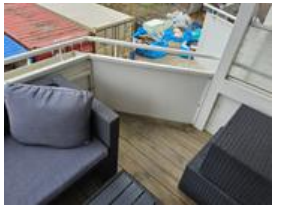
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong av betong med impregnerte terrassebord.
Rekkverket er målt til ca 81cm.
Balkongen er målt til ca. 7m2.
Gulvbordene kan fjernes hvis det er ønskelig.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassebordene som ligger på gulvet bygger mye på høyden, dette kan få utslag på rekkverkshøyden.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Det er stedvise hakk og merker i leiligheten, men dette ansees ikke til å være utover normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av etasjen måles det et totalt avvik på 11mm og 10mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

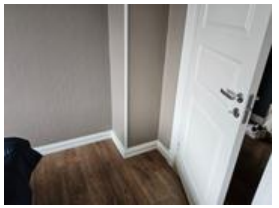
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.







TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skade på dør inn mot stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Marmorveien 9 , 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 125
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist hakk og merker i benkeplaten.
Det er elde og slitasje på benkeplaten.
Det er skade på kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling.

Tilstandsrapport









2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Marmorveien 9 , 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 125
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer og skjult anlegg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Oppussing av bad

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Boligen har håndslukker og røykvarslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Marmorveien 9 , 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 125
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

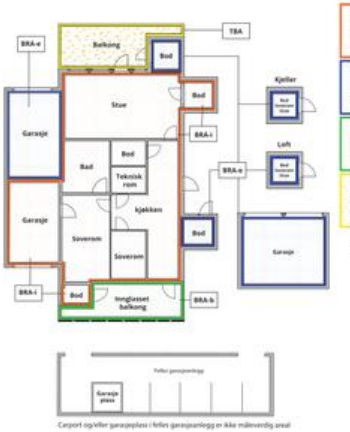
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	49			49	7
Loft		4		4	
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**9**			**7**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 49m2.
Takhøyde bad ble målt til 2,22m.
Takhøyde stue ble målt til 2,50m.
Utkraget balkong ble målt til ca 7,1m2.

Kjellerbod 1 ble målt til 2,7m2.
Kjellerbod 2 ble målt til 2,1m2.

Loftsbod ble målt til 4m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Marmorveien 9 , 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 125
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
10.4.2025	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	159	125		0	76559.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Marmorveien 9

Hjemmelshaver
Marmorberget Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
947822969			Torstensen Anja

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
249

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet på Lambertseter.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til et stort servicetilbud, butikker, treningssenter, Lambertseter senter mm.
Nærhet til fine badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert
lokale Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya.
Nærhet til fine turmuligheter ved Østensjøvannet og i Østmarka.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppvarming av boligen

Elektriske panelovner i stue og soverom.
Vedfyring i stue.
Elektriske varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Bad og vannrør er fra 2024.
Kjøkkenet ble byttet i 2009.

Siste hjemmelsovergang

År
1986

Marmorveien 9 , 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 125
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.04.2025	Oversendt pr mail	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	10.04.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	10.04.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.04.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.04.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2025		Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	
2	15.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Marmorveien 9 , 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 125
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CM1733

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torstensen, Anja	9578-5997-4-21065	2025-04-14 14:53:19

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
14. apr. 2025

Oppdragsnummer
44-0041/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marmorveien 9, 1154 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Anja Torstensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. oktober 2020

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: 1462587
Forsikret i: Forsikring via borettslaget, 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, bad- og rør-rehabilitering i regi av borettslag. Arbeid ferdigstilt oktober 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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til Obos/borettslaget for ytterligere informasjon om dette

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mulig drenering av/rundt grunnmur. Antas å være ferdig ila. våren 2025. Viser til Obos /borettslaget for ytterligere informasjon.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier (før 2016) skal ha utført arbeid på el-anlegget. Usikkert hvorvidt dette ble gjort av faglært og/eller dugnad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Viser til Obos/borettslaget for evt. informasjon om dette?

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget tilbyr parkeringsplasser med lademuligheter for el-bil. Viser til Obos /borettslaget for ytterligere informasjon om dette.

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

Nei

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier byttet kjøkken, tror arbeid ble utført ca. 2014. Har ikke dokumentasjon på dette.

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?

Ja

Beskriv: Tidligere eier observerte små insekter på baderom som ble antatt å være sølvkre. Etter iverksatte tiltak ble ikke insektene observert i ettertid. Det har aldri vært observert insekt eller annet i den tid jeg har eid boligen, i tillegg til at bad og rør nå er renovert.

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Viser til punkt 11.

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

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: 44-0041/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Torstensen, Anja	**2025-04-14**

Identifikasjon

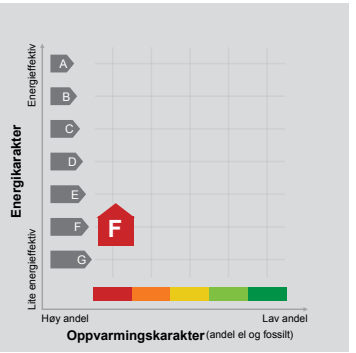
bankID Torstensen, Anja

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Marmorveien 9
Postnummer	1154
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384769
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-86834
Dato	03.03.2025
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:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/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
Marmorveien 9	80384769	H0501	0	0	499

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	51 m²
Areal tak	63 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	151 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	218,4 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	122,2 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	191,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 114 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	208,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 641 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	208,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 114 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	13 114 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 114 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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**

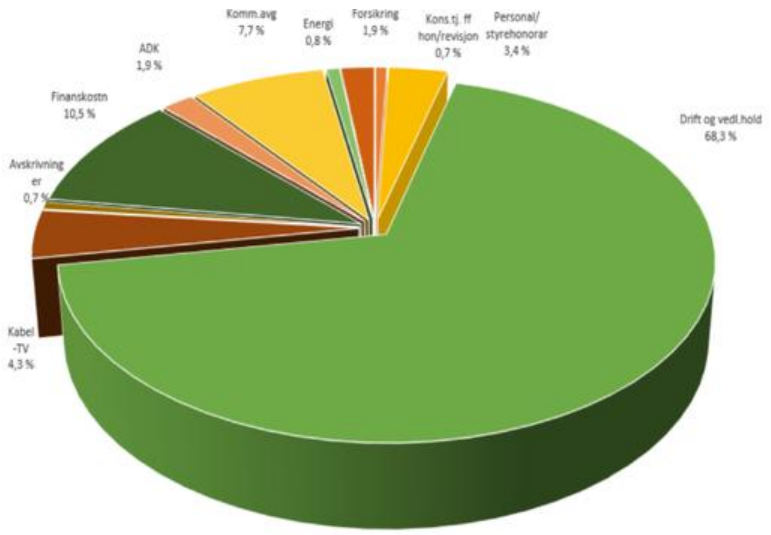
NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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.

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 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:

✗ **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/

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

8430819 78/2087 07.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.04.2025.

Boligselskap:	78 Marmorberget Borettslag
Organisasjonsnr:	947.822.969
Andelseier:	Anja Torstensen
Leieobjektnr:	2087
Adresse:	Marmorveien 9, 1154 OSLO
Andelsnummer:	249
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.

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	2.284.113,-	14 år 1 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK02-98207764647	A	22.179.807,-	11 år 5 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK03-98207764620	A	10.987.245,-	13 år 2 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK04-98207764639	A	11.254.578,-	11 år	12		Flyt	5,45%
* OBBK05-98207872369	A	2.501.950,-	15 år 8 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS06-98208045806	A	120.000.000,-	22 år 5 md.	12	01.06.2025	Flyt	5,45%

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 4.756,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.697,-
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
	538,-	13.122,-	23.534,-	279.660,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207764612	3.754,-	31,-		
* OBBK02-98207764647	36.439,-	356,-		
* OBBK03-98207764620	18.051,-	159,-		
* OBBK04-98207764639	18.491,-	186,-		
* OBBK05-98207872369	4.111,-	32,-		
* OBOS06-98208045806	197.202,-	856,-	01.06.2025	370,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 279.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:
4. april 2024 kl. 18:00, Grendehuset, Vaskeribakken 8..

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomiteen
8. Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen
9. Forslag fra styret om å si opp avtalen med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader
10. Forslag fra styret om å endre punkt 9.4 i vedtektene
11. Valg av tillitsvalgte
12. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 W. Svendsen foreslått. Protokollvitner velges 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0078 Årsrapport med regnskap for 2023.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

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 15 000 .-

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 15 000

Sak 8

Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Ekstragodtgjørelse for perioden 2023-2024 for ekstra arbeid med rørutskifting foreslås satt til kr 300 000.

Sak 9

Forslag fra styret om å si opp avtalen med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Fra og med januar 2024 vil OBOS fakturere borettslaget 0,3% av innkrevde felleskostnader for fortsatt garantert innbetaling av husleie. Dette betyr at dersom enkelte beboere ikke betaler sin husleie til forfall så vil ikke Marmorberget Borettslag få disse midlene på forskudd, men må avvente inntil purring eller eventuelle inkasso og inndrivelsesprosesser. Tjenesten har tidligere vært inkludert i avtale om forretningsførsel, men vil koste borettslaget ca kr. 92.000,- i 2024, øke etterhvert som våre felleskostnader øker.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen stemme for å avslutte avtalen med OBOS Factoring om garantert innbetaling av husleie

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen stemme for å avslutte avtalen med OBOS Factoring om garantert innbetaling av husleie

Sak 10

Forslag fra styret om å endre punkt 9.4 i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for endringen begrunnes med at da forslaget kom, skulle det velges inn 3 kandidater i valgkomiteen. Det er nå en etablert praksis at en valgt kandidat sitter i komiteen for 2 år og at det til enhver tid sitter 3 kandidater i valgkomiteen

Forslag til vedtak

Punkt 9.4 endres til valg av 1 medlem til valgkomitéen for 2 år og 1 medlem for 1 år

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Om valgkomiteens arbeid og forslag til innstilling til tillitsverv med begrunnelse

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen får i midten av januar hvert år et brev fra OBOS ved rådgiver eiendomsforvaltning om rammer for oppgavene til valgkomiteen og opplysninger om tillitsvalgte som er på valg. Med følger også et standardskjema for innstilling. Valgkomiteen har frist til 1. mars 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 et brev til alle boenheter/andelseiere med opplysninger om ledige verv i borettslaget, og med spørsmål om det er mulige interesserte kandidater til disse vervene.

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

Selv om det på fjorårets generalforsamling var ett ønske om endringer i styresammensetningen fra flere som var til stede, har valgkomiteen også denne gang fått veldig liten respons fra beboere, på spørsmål om interesse for aktuelle verv. Derfor er det også i år et begrenset utvalg av nye aktuelle kandidater, som valgkomiteen har hatt til rådighet.

Til innstillingen
Alle styremedlemmer som er på valg har sagt ja til å fortsette, begge varamedlemmer til styret har sagt seg villig til å fortsette. Et medlem av valgkomiteen som har vært med en del år har takket nei til gjenvalg og vi takker Hilde-Marit Isaksen, for godt utført arbeid og innsats.

Det blir ikke foreslått noen endringer når det gjelder delegerte og varadelegerte til OBOS generalforsamling i juni, da vi mener dette har fungert tilfredsstillende. Valgkomiteen foreslår følgende innstilling med begrunnelse:

Innstilles som styreleder:
Christian Engh (57), har bodd i Marmorberget borettslag siden 1994. Har en bachelor i økonomi fra USA, og jobber som avdelingsleder for Rådgivning, region øst i Firesafe AS (totalleverandør av brannsikring). Han har sittet i styret siden 2005, og de siste fem år som styreleder. Han er motivert for å bidra til det beste for borettslaget, og som involvert i rørrehabiliteringen ønsker han å bringe dette prosjektet i havn på en skikkelig måte.

Innstilles som styremedlem:

Vidar Håby (66), Marmorveien 5, har bodd i Marmorberget borettslag siden 1984.Han er utdannet ingeniør i telekommunikasjon, og har jobbet med dette i forskjellige sammenhenger. Har tidligere lang erfaring fra borettslagets styre, både som styreleder i 18 år og som styremedlem i 8 år.

Innstilles til gjenvalg som styremedlem:
Svein Arne Jensen, tidligere ansatt i Oslo Politidistrikt, nå pensjonist som har bodd i Marmorberget borettslag i mange år og vært med som styremedlem i 4 år.

Innstilles som første varamedlem til styret:
Kari-Anne Søreng-Stensrud (56), Marmorveien 3.

Hun har bodd i Marmorberget borettslag siden 2001. Hun har tidligere vært varamedlem i et par år og styremedlem i tre. Hun er utdannet og arbeider som konflikthåndterer. Hun har organisasjonserfaring fra bl.a. Norsk MC Union Oslo/Akershus som leder og fylkessekretær, OTU (Oslo Trafikkutvalg med bl.a. Bymiljøetaten, politiet, og Staten Vegvesen) som styremedlem, og for kvinnelige ledere og grundere på Romerike (KvinneRom) som styreleder.

Innstilles som andre varamedlem til styret:
Michael Næss Kristiansen (35), Antenneveien 5. Har bodd i Marmorberget borettslag siden 2017. Han har vært 2. vara i et par år. Har utdannet seg og har en bachelorgrad fra høyskolen. Er interessert i å fortsette å bidra til utvikling av fellesskapet i borettslaget.

Innstilling av delegerte og varadelegerte til OBOS generalforsamling for kommende valgperiode: Borettslaget har i kraft av sin størrelse rett på to delegerte med varaer til OBOS generalforsamling. Det er en forutsetning at disse er andelseiere. Det betyr at alle andelseiere kan velges. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men bare en av dem kan velges. Dette er et 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 Svein Arne Jensen (nåværende styremedlem)

Varadelegerte: Michael Næss Kristiansen og Kari-Anne Søreng-Stensrud

Innstilles som medlem av valgkomiteen for to år:
Arthur Olaf Jensen (53), Antenneveien 30. Han har bodd i borettslaget siden 2000. Han kjenner borettslaget ganske godt, han vil gjennomgå OBOS kurs for valgkomiteer når dette er mulig og ønsker å bidra til borettslagets beste.

Innstilles som medlem av valgkomiteen for ett år:
Anna Hansen, 38 (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 et mangfoldig og trivelig bomiljø. Hun jobber nå i et konsulentfirma innen feltet bygg, eiendom og samferdsel. Hun har være med i valgkomiteen i ett år og er en engasjert person som er interessert i å lære.

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

Oslo, 27/2-2024

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

V/ Hilde-Marit Isaksen / Petter Løkken / Anna Hansen

Roller og kandidater

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

- Christian Engh

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

- Svein Arne Jensen
- Vidar Håby

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

- Kari-Anne Søreng-Stensrud
- Michael Næss Kristiansen

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

- Anna Hansen (Hong Li)

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

- Arthur Olaf Jensen

Sak 12

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:

- Nicolay Carlsen
- Svein Arne Jensen

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

- Kari-Anne Søreng-Stensrud
- Michael Næss Kristiansen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Engh	Antenneveien 1
Nestleder	Vidar Håby	Marmorveien 5
Styremedlem	Nicolay Carlsen	Marmorveien 22 D
Styremedlem	Svein Arne Jensen	Nylænde 1
Styremedlem	Rune Pedersen	Elisenbergveien 15
Varamedlem	Michael Næss Kristiansen	Antenneveien 5
Varamedlem	Kari-Anne Søreng-Stensrud	Marmorveien 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Nicolay Carlsen	Marmorveien 22 D
Svein Arne Jensen	Nylænde 1

Varadelegert	
Michael Næss Kristiansen	Antenneveien 5
Kari-Anne Søreng-Stensrud	Marmorveien 3

Valgkomiteen

Hilde-Marit Isaksen	Antenneveien 9
Petter Løkken	Antenneveien 1
Hong Li	Antenneveien 1

Kontaktinformasjon

Styret
Styret har kontor i Vaskeribakken 8. med kontortid man-fre mellom kl. 07.30 og kl.09.00.
Styrerommet har telefon 22 28 26 34, og e-post marmorberget@wemail.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Marmorberget Borettslag
Borettslaget består av 537 andelsleiligheter.
Marmorberget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947822969, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
159 125

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Marmorberget Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023

2023 ble nok et år med stor arbeidsmengde, hovedsakelig grunnet rør prosjektet. I 2023 ble det avholdt 13 styremøter, ett regnskapsmøte, ett budsjettmøte, ett konstitueringsmøte, 1 generalforsamling og 10 beboermøter.
Styret behandlet totalt 129 ordinære saker, i tillegg til avklaringer relatert til pågående rør rehabilitering.
Siden oktober 2023 har det vært ytterligere administrativ oppfølgning, da driftsleder ble sykemeldt og en del av oppgavene som normalt håndteres av driftsleder måtte ivaretas av styret.

Større arbeider:

- Rør-rehabilitering:
  Prosjektet holder planlagt fremdrift og ved årsskiftet var ca. 45% av prosjektet ferdigstilt. Økonomisk har det ikke vært noen store overraskelser. Mange har utvidet sine bad og dette medfører en tilleggskostnad, da anbudet var basert på opprinnelige tegninger. Selv med denne tilleggskostnaden, ser det foreløpig ut som om vi ligger på budsjett kostnadsmessig. Prosjektet er i en fase med høy produksjon og styret har hyppige møter med VBM og USBL. Det ble i forbindelse med prosjektet, avholdt 13 byggemøter, 3 økonomimøter, 4 arbeidsmøter og 3 oppstartsmøter i 2023. Utover dette er det ukentlige avklaringer på teams, på telefon og fysiske møter med USBL som skal ivareta borettslagets interesser. Enkelte saker har vært utfordrende og krevd mye oppfølgning fra styret, herunder skadesaker, klager på utførelse og beboerhåndtering. Det ble gjennom 2023 mottatt godt over tusen henvendelser fra våre beboere gjennom Vibbo, epost og telefonsamtaler vedrørende prosjektet og vi har gjort vårt beste for å svare ut disse.

Andre større arbeider gjennomført i 2023 omfatter blant annet:

- Utbedring av flere bunnledninger etter pålegg fra VAV. Dette er en del av rør prosjektet, men måtte forseres da VAV oppdaget lekkasjer og utstedte pålegg for flere adresser i borettslaget.

- Etablering av ytterligere infrastruktur til el-bil ladere, det ble tilrettelagt på 36 nye plasser og styret har budsjettert med ytterligere etableringer i 2024.
- Maling av oppganger ble påbegynt desember 2023, arbeidene vil fortsette gjennom 2024.

Andre oppgaver styret har håndtert i 2023:

- Behandlet klager på bråk og støy fra naboer.
- Hente inn tilbud på forsikringstjenester.
- Søkt tilskudd til etablering av lade infrastruktur.
- Oppfølgning ifm synkehull og forsikringssak, mye arbeid og flere befaringer i MV 16-18.

Faste styreoppgaver:

- Oppfølging av driftskontoret og våre to ansatte.
- HMS oppfølging.
- Fakturabehandling - kontroll og godkjenning av alle fakturaer.
- Fortløpende kommunikasjon med forretningsfører gjennom hele året.
- Svare ut henvendelser via Vibbo og eposter.
- Gjennomgang av innkomne forslag til generalforsamling/årsmøte, utarbeide styrets innstilling til saker.
- Utsendelse/publisering av protokoller etter generalforsamling/årsmøte.

For 2024 vil hovedfokus fortsatt være rør prosjektet.

Vennlig hilsen styret i Marmorberget Borettslag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Avvik

<u>Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:</u>

- Økning i utleie av grendehuset.
- Innkreving av eiendomsskatt.

<u>Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:</u>

- Personalkostnader hvor avviket i hovedsak skyldes refusjon av sykepenger.
- Andre honorar hvor avviket skyldes at generalforsamlingen vedtok et ekstrahonorar som følge av merarbeid med rørutskiftingen.

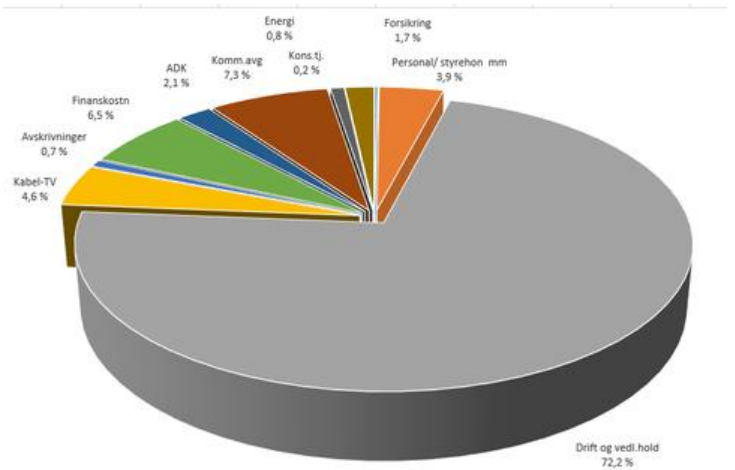
- Konsulentbistand hvor avviket skyldes lavere behov enn forutsatt.
- Drift og vedlikehold hvor avviket skyldes progresjon i rørutskiftingen.
- Kommunale avviket hvor avviket skyldes eiendomsskatten (motpost inntekter).

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger i 2023.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 60 000 000 en økning av felleskostnader på 29 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024
Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 63 074 000 til større vedlikehold som omfatter fortsettelse av rørutskifting i borettslaget, samt til maling av oppganger og utbedring av gavlvegg Lambertseterveien, ladeplasser med mer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marmorberget Borettslag.

Lån
Marmorberget Borettslag har lån OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingenten
For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 394 905 ink.mva.
Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 415 836 ink.mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 29 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Marmorberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marmorberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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, 15. februar 2024
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 134 115**	**5 819 972**	**5 134 115**	**-1 229 659**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-43 957 569	-17 786 266	-57 432 800	-49 053 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	508 919	530 319	500 000	500 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-121 697	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	40 000 000	20 000 000	60 000 000	60 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 912 885	-3 305 330	--3 809 887	-2 857 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 239	-2 884	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-6 363 774**	**-685 857**	**-742 687**	**8 590 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**24**	**-1 229 658**	**5 134 115**	**4 391 428**	**9 819 659**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 415 606	13 263 569
Kortsiktig gjeld		-4 645 264	-8 129 454
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**24**	**-1 229 658**	**5 134 115**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 142 612	21 025 015	24 110 200	30 787 000
Antenneanlegg		1 641	1 439	1 000	0
Andre inntekter	3	124 936	707 868	63 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 269 189**	**21 734 322**	**24 174 200**	**30 857 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 782 183	-1 930 841	-1 977 000	-1 940 000
Styrehonorar	5	-650 000	-530 000	-650 000	-650 000
Avskrivninger	15	-508 919	-530 319	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-24 500	-23 250	-20 000	-21 000
Andre honorarer		-215 000	0	-200 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-394 905	-378 985	-380 000	-418 000
Konsulenthonorar	7	-86 810	-78 476	-120 000	-85 000
Kontingenter		-107 400	-107 400	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-49 029 526	-24 701 380	-63 180 000	-64 109 000
Forsikringer		-1 188 371	-1 091 835	-1 200 000	-1 307 000
Kommunale avgifter	9	-4 945 381	-4 129 880	-4 815 000	-5 686 000
Energi/fyring		-559 463	-667 005	-750 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 105 433	-2 351 437	-3 110 000	-3 260 000
Andre driftskostnader	10	-1 404 181	-1 495 957	-1 546 000	-1 211 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-64 002 071**	**-38 016 764**	**-78 556 000**	**-79 910 000**
DRIFTSRESULTAT		**-39 732 882**	**-16 282 442**	**-54 381 800**	**-49 053 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	188 243	84 533	40 000	50 000
Finanskostnader	12	-4 412 930	-1 588 357	-3 091 000	-8 494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 224 687**	**-1 503 824**	**-3 051 000**	**-8 444 000**
ÅRSRESULTAT		**-43 957 569**	**-17 786 266**	**-57 432 800**	**2 503 000**

Overføringer:		
Udekket tap	-43 957 569	-17 786 266

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	43 561 723	43 561 723
Tomt		3 947 301	3 947 301
Andre varige driftsmidler	15	2 601 677	3 110 596
Miljøbankkonto, øremerket		232 531	578 595
SUM ANLEGGSMIDLER		**50 343 232**	**51 198 215**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		818 529	758 442
Andre kortsiktige fordringer	16	43 621	1 063 196
Andre driftskonti i OBOS-banken		11 495	18 134
Driftskonto OBOS-banken		2 175 527	2 598 239
Driftskonto OBOS-banken II		4 708	12 283
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60 070	53 429
Sparekonto OBOS-banken		301 656	8 759 846
SUM OMLØPSMIDLER		**3 415 606**	**13 263 569**
SUM EIENDELER		**53 758 838**	**64 461 784**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Udekket tap	17	-66 661 718	-22 704 149
SUM EGENKAPITAL		**-66 608 018**	**-22 650 449**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	113 020 283	75 933 168
Borettsinnskudd	19	2 473 900	2 473 900
Avsetning bomiljøtiltak	20	227 408	575 711
SUM LANGSIKTIG GJELD		**115 721 592**	**78 982 779**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 009 722	7 846 037
Skyldige offentlige avgifter	21	118 549	112 613
Påløpte renter		330 226	24 625
Påløpte avdrag		16 841	0
Annen kortsiktig gjeld	22	169 926	146 178
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 645 264**	**8 129 454**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 758 838**	**64 461 784**

Pantstillelse	23	258 969 400	258 969 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2024
Styret i Marmorberget Borettslag

Christian Engh /s/ Nicolay Carlsen /s/ Svein Arne Jensen/s/
Rune Pedersen /s/ Vidar Håby/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	23 101 212
Parkeringsleie	383 325
Trappevask	344 088
Garasjeleie	163 200
Eiendomsskatt	125 448
Leietillegg for påbygg	46 989
Strøm bod	5 475
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 169 737**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-27 125
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 142 612**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ref. forsikringssak	3 000
Nøkler	14 250
Protector AS	2 836
Utleie/ salg nøkler	104 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**124 936**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 230 195
Overtid	-57 727
Annen lønn, ikke feriepenger	-20 000
Påløpte feriepenger	-154 551
Fri,tlf etc.	-32 008
Naturalytelser speilkonto	32 008
Arbeidsgiveravgift	-330 136
Pensjonskostnader innskudd	-65 443
AFP-pensjon	-26 937
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-885
Yrkesskadeforsikring	-5 870
Personalforsikring	-11 629
Refusjon sykepenger	145 506
Kantinekostnader	-6 501
Arbeidsklær	-17 815
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 782 183**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 650 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 487, jf. noten om andre driftskostnader.
I tillegg ble det vedtatt i generalforsamlingen et ekstra honorar grunner rørprosjektet stort kr 200 000

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Oslo Advokatene AS	-21 361
Juridisk bistand, OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-3 781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 531
Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten	-10 820
Oslo kommune v/Bymiljøetaten	-4 067
Arild Rebbeng Regnskap og Konsulenttjenester	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-86 810**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Boligbyggelaget Usbl - utskiftning røranlegg	-2 309 875
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
VBM Byggefornyelse - utskiftning røranlegg	-44 472 183
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-46 786 183**
Drift/vedlikehold bygninger	-506 872
Drift/vedlikehold VVS	-103 996
Drift/vedlikehold elektro	-362 043
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-262 185
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 365
Drift/vedlikehold brannsikring	-155 491
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-647 177
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 986
Kostnader leiligheter, lokaler	-6 346
Egenandel forsikring	-83 000
Kostnader dugnader	-2 382
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-49 029 526**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-125 499
Vann- og avløpsavgift	-3 240 071
Feieavgift	-55 590
Renovasjonsavgift	-1 524 221
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 945 381**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-355 473
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 339
Diverse leiekostnader/leasing	-16 191
Verktøy og redskaper	-26 291
Driftsmateriell	-72 534
Lyspærer og sikringer	-5 661
Vakthold	-5 418
Renhold ved firmaer	-604 130
Andre fremmede tjenester	-28 009
Kontor- og datarekvisita	-9 099
Trykksaker	-21 184
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-11 630
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 487
Telefon/bredbånd	-15 639
Telefon, annet	-460
Porto	-380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-78 524
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-103 290
Gaver	-1 564
Bank- og kortgebyr	-9 790
Velferdskostnader	-11 588
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 404 181**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	30 696
Renter av sparekonto i OBOS-banken	157 547
SUM FINANSINNTEKTER	**188 243**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-111 313
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 104 098
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-537 496
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-563 408
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-120 530
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 976 085
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 412 930**

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	3 366 906
OBOS Eiendomsforvaltning - underregnskap	4 125
VBM Byggefornyelse - utskiftning røranlegg	62 169 623
Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten -utskiftning røranlegg	31 059
SUM KOSTNADER REHABILITERING	**65 571 713**
Kostnadsføring prosjekt 2022	-18 785 530
Kostnadsføring prosjekt 2023	-46 786 183
SUM REHABILITERING	**0**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

ATV-tilhenger		
Tilgang 2022	18 791	
Avskrevet tidligere	-3 758	
Avskrevet i år	-3 758	
		11 275
Comac 130D gulvvasker		
Tilgang 2019	22 213	
Avskrevet tidligere	-14 810	
Avskrevet i år	-4 443	
		2 960

Feiekost for traktor		
Tilgang 2016	116 250	
Avskrevet tidligere	-116 249	
		1
TP150PH flishogger		
Tilgang 2004	63 572	
Avskrevet tidligere	-63 571	
		1
Graveringsmaskin		
Tilgang 2014	58 320	
Avskrevet tidligere	-58 319	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2020	100 000	
Avskrevet tidligere	-50 000	
Avskrevet i år	-20 000	
		30 000
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	-7 601	
Avskrevet i år	-7 601	
		22 804
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
Tilhenger nr. 2		
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	-607 208	
Avskrevet i år	-186 834	
		1 074 302
Traktor nr. 3		
Tilgang 2009	612 500	
Avskrevet tidligere	-612 499	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2017	1 743 466	
Avskrevet tidligere	-1 046 082	
Avskrevet i år	-174 347	
		523 037
Parkeringsplasser		
Tilgang 2020	903 030	
Avskrevet tidligere	-195 657	
Avskrevet i år	-90 303	
		617 070
Elbil-lader		
Tilgang 2022	64 900	
Avskrevet tidligere	-21 633	
Avskrevet i år	-21 633	
		21 634
Garasjeanlegg		
Tilgang 2000	298 584	
Avskrives ikke		298 584
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 601 677**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-508 919**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 574
Strøm el-bil lading desember, innbetalt i 2024	36 047
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**43 621**

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. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	467 224	
Nedbetalt i år	108 607	
		-2 424 169
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2019	-31 523 354	
Nedbetalt tidligere	6 129 019	
Nedbetalt i år	1 389 674	
		-24 004 661
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2019	-14 889 664	
Nedbetalt tidligere	2 586 810	
Nedbetalt i år	572 497	
		-11 730 357
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2019	-16 208 534	
Nedbetalt tidligere	3 241 480	
Nedbetalt i år	739 179	
		-12 227 875
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	263 851	
Nedbetalt i år	102 928	
		-2 633 221

OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-20 000 000	
Delutbetalt i 2023	-40 000 000	
		-60 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-113 020 283**

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 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 økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er 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, 1001, 1002		100
1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008		100
1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014		100
1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020		100
1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026		100
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032		100
1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038		100
1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044		100
1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050		100
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056		100
1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062		100
1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068		100
1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074		100
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080		100
1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086		100
1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092		100
1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098		100
1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104		100
1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110		100
1111, 1112, 1113, 1115, 1116, 1118		100
1119, 1121, 2001, 2002, 2003, 2004		100

2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010	100
2012, 2013, 2015, 2016, 2018, 2019	100
2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026	100
2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032	100
2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038	100
2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044	100
2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050	100
2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056	100
2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062	100
2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068	100
2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074	100
2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080	100
2081, 2082, 2083, 2084, 2086, 2087	100
2089, 2090, 2092, 2093, 2095, 2096	100
2098, 2099, 2101, 2102, 2103, 2104	100
2105, 2106, 2107, 2108, 2113, 2114	100
2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120	100
2121, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005	100
3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3012	100
3013, 3015, 3016, 3018, 3019, 3021	100
3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027	100
3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033	100
3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039	100
3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045	100
3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051	100
3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057	100
3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063	100
3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069	100
3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075	100
3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081	100
3082, 3083, 3084, 3086, 3087, 3089	100
3090, 3092, 3093, 3095, 3096, 3098	100
3099, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105	100
3106, 3107, 3108, 3113, 3114, 3115	100
3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121	100
4009, 4010, 4012, 4013, 4015, 4016	100
4018, 4019, 4021, 4022, 4023, 4024	100
4025, 4026, 4041, 4042, 4043, 4044	100
4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4050	100
4051, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056	100
4057, 4058, 4059, 4060, 4061, 4062	100
4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068	100
4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074	100
4083, 4084, 4086, 4087, 4089, 4090	100
4092, 4093, 4095, 4096, 4098, 4099	100
4101, 4102, 4103, 4104, 4105, 4106	100
4107, 4108, 4113, 4114, 4115, 4116	100
4117, 4118, 4119, 4120, 4121, 5009	100

5010, 5012, 5013, 5015, 5016, 5018	100
5019, 5083, 5084, 5086, 5087, 5089	100
5090, 5092, 5093, 5095, 5096, 5098	100
5099, 5105, 5106, 5107, 5108, 6105	100
6106, 6107, 6108, 7105, 7106, 7107	100
7108, 8105, 8106, 8107, 8108, 9105	100
9106, 9107, 9108	100
1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127	150
1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133	150
1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139	150
1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145	150
1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151	150
1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157	150
1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163	150
	150
2085, 2088, 2091, 2094, 2097, 2100	150
3011, 3014, 3017, 3020, 3085, 3088	150
3091, 3094, 3097, 3100, 4011, 4014	150
4017, 4020, 4085, 4088, 4091, 4094	150
4097, 4100, 5011, 5014, 5017, 5020	150
5085, 5088, 5091, 5094, 5097, 5100	150

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	-227 408
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-227 408**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-60 070
Skyldig arbeidsgiveravgift	-58 479
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-118 549**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-154 551
Utlegg for 2023, refundert i 2024	-6 000
Protector, for mye refundert i 2023	-9 375
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-169 926**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	2 473 900
Pantelån	113 020 283
Påløpte avdrag	16 841
TOTALT	**115 511 024**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 24
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1462587. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Fortsatt rørutskifting
	Etablering av ytterligere infrastruktur til el-bil ladere (36 nye plasser)
	Utbedring av flere bunnledninger etter pålegg fra VAV
2022	Påbegynt rørutskifting. Etablering av infrastruktur til ladeplasser
	Antenneveien 9 fasaderehabilitert.
2020	Skiftet tak på 3 rekkehus i Marmorveien 20-24
	Asfaltert flere parkeringsarealer.
2019	Ferdigstilt Ladeparken med tilhørende grøntanlegg og sykkelparkering.
	Ferdigstilling av grøntanlegg ifm drenering i A7 og A1
	Ferdigstilt de 2 siste garasjerekkene
	Utskifting av utgangsdører punktblokkene, etablert brannceller i alle hovedtavler ved prosjektering og utskifting av dører.
2018	Påbegynt infrastruktur- tilrettelegging for El biler.
	Skiftet to tak på rekkehus, Drenering i Antenneveien 1 og 7
	Etablert 12 nye garasjeplasser, rens av ventilasjon
2017	Omtekking av 2 tak på rekkehus, total renovering av 3 lekeplasser
2016	Omtekking av 3 tak på rekkehus, ferdigstillelse av første del av garasjeanlegg.
2015	Omtekking av 2 tak på rekkehus, begynt rehabilitering av garasjeanlegget.
2014	Trapper/asfalt rekkehus, utskifting av lekeapparater, ferdigstilt utskifting av porttelefon anlegg. I Antenneveien 9 er tak, pipe og heishus rehabilitert. Fasaden på grendehuset ferdig rehabilitert.
2013	Rehabilitering av fasader og piper over tak. Reparasjon av balkongtak.
2012	Rehabilitering av fasader.

2011	Påbegynt utskifting av porttelefon anlegg. Utskifting av vinduer og balkongdører. Inngangsdører/kjellerdører i rekkehusene. Ny heis i Antenneveien 9.
2010 – 2011	Rehabilitering av piper.
2009 – 2010	Rehabilitering av piper ca 1/3 utført i 2010. Brannvarslingsanlegg montert i Antenneveien 9.
2009	Maling av alle oppgangene. Arbeidet sluttføres i 2010. Utskifting av alle trapperomsdører, samt i kjeller og loft i Antenneveien 9.
2009	Rehabilitering av Antenneveien 26. Arbeidene er etterisolering av tak/vegger samt utskifting av vinduer og dører. Arbeidet er avsluttet.
2008	Rehabilitering Marmorveien 4-24. Etterisolering og nye fasader rekkehus, ny kledning samt utskifting av vinduer og verandadører. Arbeidene er avsluttet.
2006 - 2008	Rehabilitering av alle soilrør.
2004	Utvendig søppelhus ferdigstilt. Reparasjon av alle balkongtak.
2003	Grendehuset ferdigstilt (ombygd gammelt vaskeri).
2001	Rehabilitering av borettslagets porttelefonanlegg. Maling oppganger Marmorveien 1-11.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 78 **Selskapsnavn:** Marmorberget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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 fra ordinær generalforsamling i Marmorberget Borettslag

---

Møtedato: 04.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Grendehuset

Til stede: 56 andelseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt ___65 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Heidi Svendsen.

Møtet ble åpnet av Christian Engh.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.
   Vedtak: Han ble valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Heidi Svendsen foreslått. Som protokollvitne ble Kari-Anne Søreng-Stensrud foreslått.
   Vedtak: De foreslåtte ble valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås dekket av egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

6.Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 650 000.
Vedtak: Godkjent

---

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
honorar til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 15 000
Vedtak: Godkjent

---

8. Fastsettelse av ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen
Honorar til komite for arbeid med rehabilitiering av rør ble foreslått satt til kr 300 000
Vedtak: 40 stemte for, 24 stemte i mot og 1 avga blank stemme
Forslaget ble godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

9. Forslag fra styret om å si opp avtalen med OBOS Factoring
Saksframstilling:

Fra og med januar 2024 vil OBOS fakturere borettslaget 0,3% av innkrevde felleskostnader for fortsatt garantert innbetaling av husleie. Dette betyr at dersom enkelte beboere ikke betaler sin husleie til forfall så vil ikke Marmorberget Borettslag få disse midlene på forskudd, men må avvente inntil purring eller eventuelle inkasso og inndrivelsesprosesser. Tjenesten har tidligere vært inkludert i avtale om forretningsførsel, men vil koste borettslaget ca kr. 92.000,- i 2024, øke etterhvert som våre felleskostnader øker.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen stemme for å avslutte avtalen med OBOS Factoring om garantert innbetaling av husleie
Vedtak: Forslaget godkjent mot 1 stemme

10. Forslag fra styret om å endre punkt 9.4 i vedtektene

Bakgrunn for endringen begrunnes med at da forslaget kom, skulle det velges inn 3 kandidater i valgkomiteen. Det er nå en etablert praksis at en valgt kandidat sitter i komiteen for 2 år og at det til enhver tid sitter 3 kandidater i valgkomiteen

Forslag til vedtak

Punkt 9.4 endres til valg av 1 medlem til valgkomitéen for 2 år og 1 medlem for 1 år

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak: Enstemmig godkjent

11.Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år, ble Christian Engh foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år, ble Svein-Arne Jensen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Vidar Håby foreslått.
Vedtak: Valgt

Som varamedlem for 1 år, ble Kari-Anne Søreng-Stensrud foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Michael Næss Kristiansen foreslått.
Vedtak: Valgt

Valgkomite
Som medlem til valgkomiteen for 1 år, ble Anna Hansen (Hong Li) foreslått
Som medlem til valgkomiteen for 1 år, ble Arthur Olaf Jensenforeslått
Vedtak: Valgt vedakklamasjon

12. Valg av delegert og varadelegert

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: Nicolay Carlsen og Svein Arne Jensen
Varadelegert: Kari-Anne Søreng-Stensrud og Michael Næss Kristiansen
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19.20. Protokollen signeres av

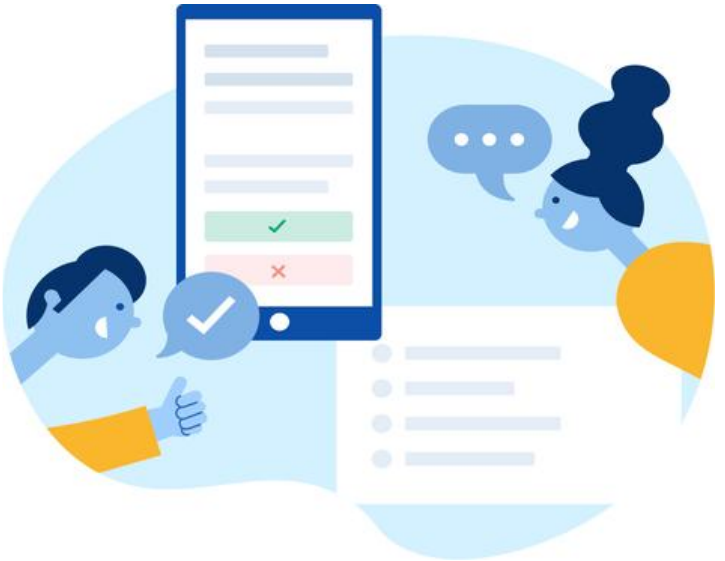
Møteleder
Navn: Arild Rebbeng /s/

Fører av protokollen
Navn: Heidi W. Svendsen /s/

Protokollvitne
Navn: Kari-Anne Søreng-Stensrud 7s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Christian Engh	Antenneveien 1	2024-2026
Nestleder	Nicolay Carlsen	Marmorveien 22 D	2023-2025
Styremedlem	Vidar Håby	Marmorveien 5	2024-2026
Styremedlem	Rune pedersen	Elisenbergveien 15	2023-2025
Styremedlem	Svein- Arne jensen	Nylænde 1	2024-2026



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/

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.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen
MARMORVEIEN 9

Dato: 03.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506607
8343469

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20250303 for MARMORVEIEN 9.

GNR. 159 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1953.

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

76591 m²

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

Målestokk= 1: 5000.

Eiendommen består av 6 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

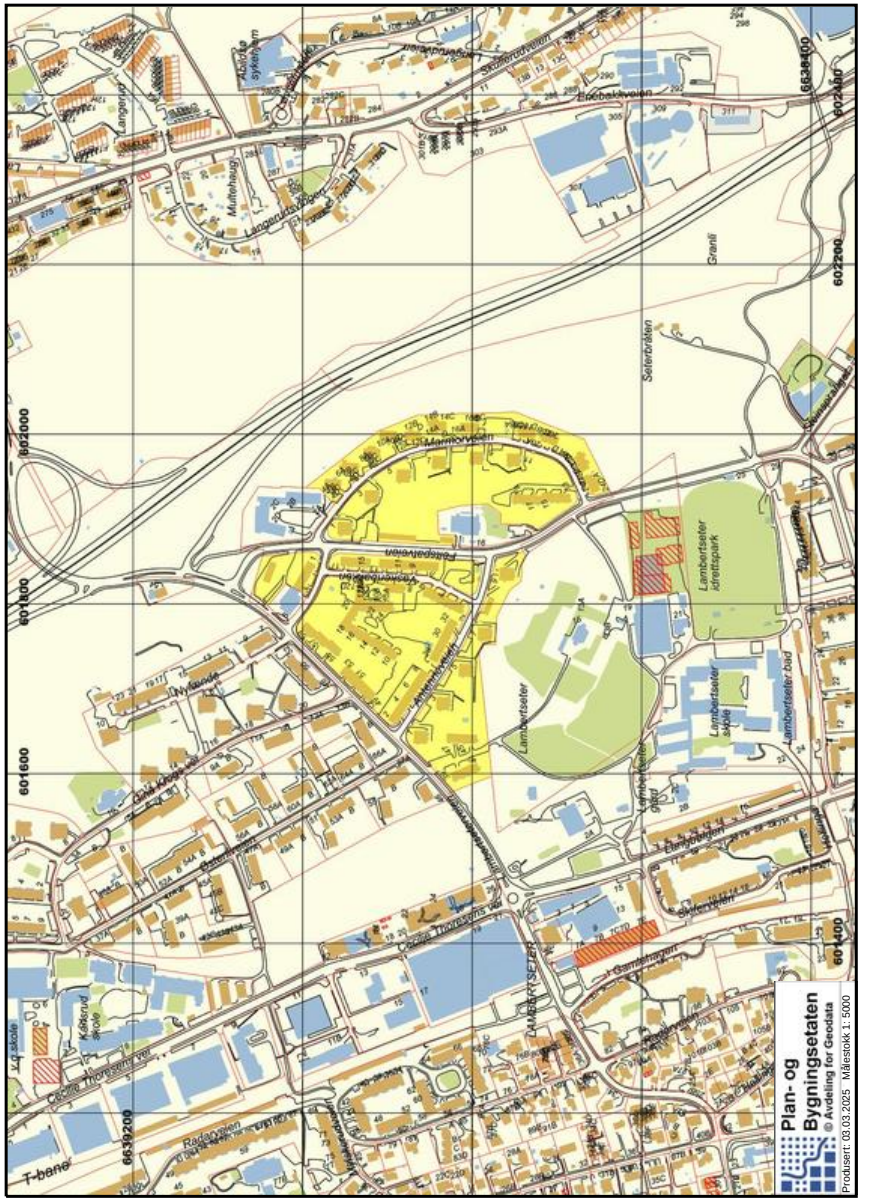
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

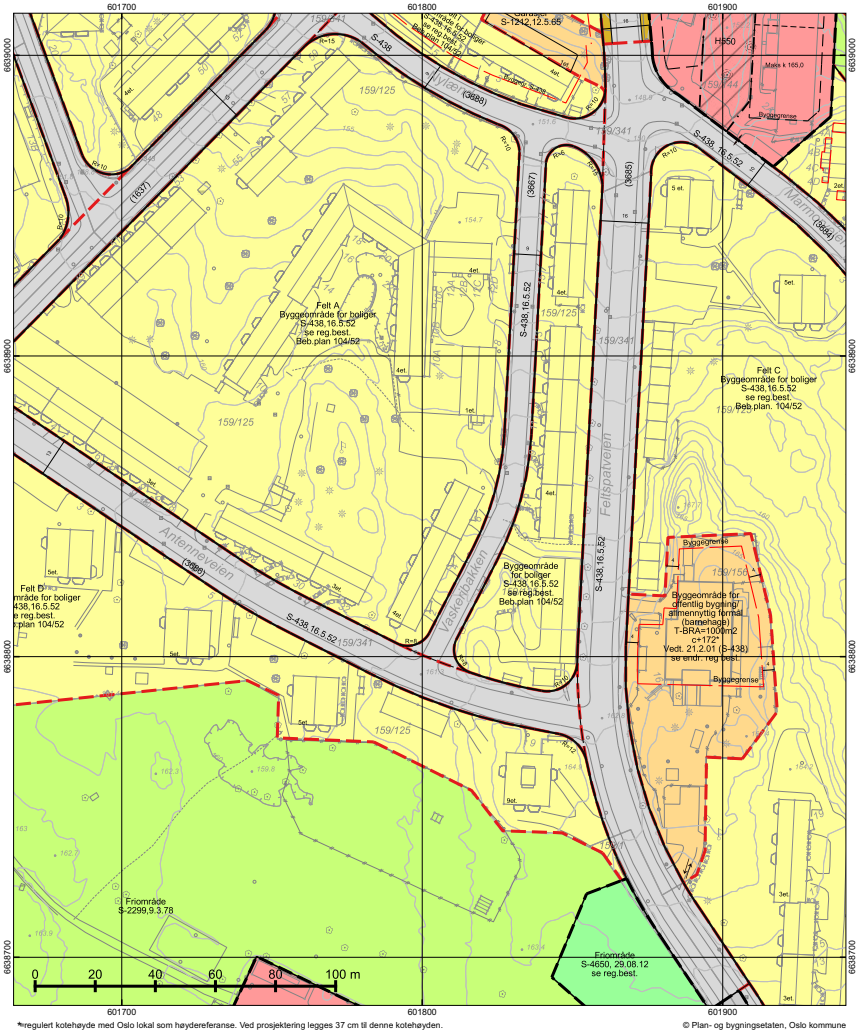
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139083/ 86506607
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: MARMORVEIEN 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/125

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1161 - Barnehage
- 1163 - Institusjon
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3040 - Friområde

- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

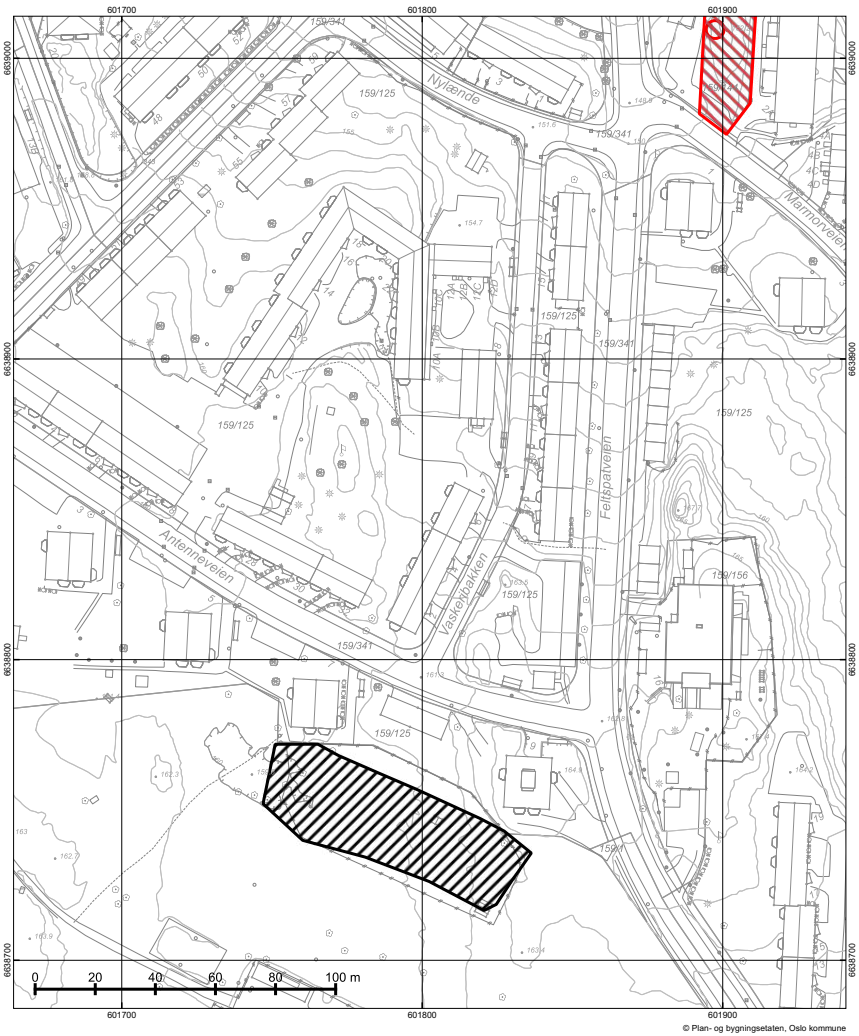
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

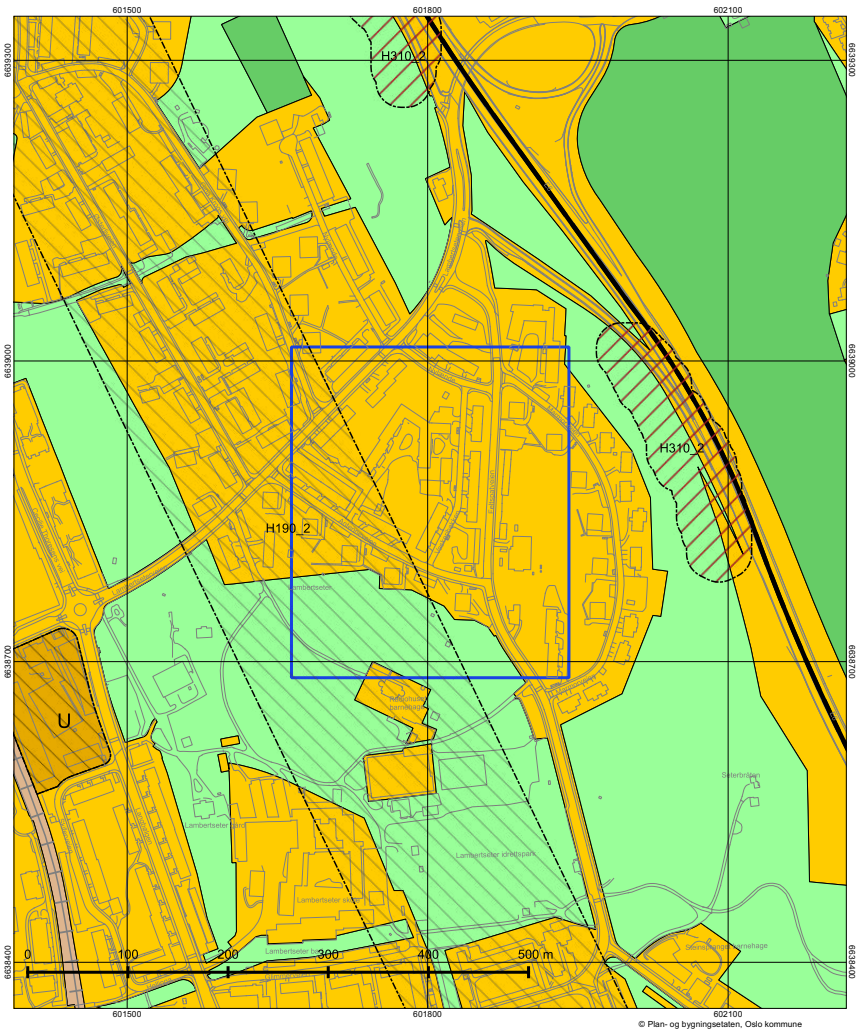
Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139083/ 86506607
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: MARMORVEIEN 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/125

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139083/86506607
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-438

Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo.

Vedtaksdato: 16.05.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195203177

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 62252, V041060, V210157, V200464N2, V250361, V220254, 25954, 13753, 45752, V071156, 68356, 70260, 11658, 9861, V020265, V020156, 2967, 42459, 19766, V180161, 56053, 57855, 44465, V220757N2, V041154N2, 81855, V290357, 13653, V270984N2, 7254, 32060, 46653, V030353, 58858, V270453, V191157, 18156, 7463, V210201, 10452, V080702

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endringer i Vedt.21.02.2001(S-438) for Felt C , gnr.159 bnr.156
Se endringer i Vedt.08.07.2002(S-438) for Felt B , gnr.159 bnr.125

ad gnr.159,bnr.1,Lambertseter,Oslo.

Vedtektene lyder:

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. De mørkegult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av reguleringsrådet.
De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot gate. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og romertall og på egen liste er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, så som småhus rekkehus, åpen blokkbebyggelse med inntil et visst etasjetall og tettbebyggelse med etasjetall. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over 0,25. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. I samsvar hermed kan reguleringsrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. *Boliggrender,* feltene A-Æ.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendom mer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

§ 3. Forretningsstrøk, felt VI og VII.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes mist en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Fellesgrender, feltene I-V.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

barneanlegg, klubblokaler, møterom og lign. Boliger kan tillates i særlige tilfelle etter reguleringsrådets samtykke.
2 og 3 Beplantninger, gjerder og andre anlegg.
Særbestemmelser 2 og 3 for par.2,Boliggrender, får tilsvarende anvendelse.

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
2. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parker, angitt med grønt på planen.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Offentlig bebyggelse, felt VIII,IX,X.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningen føres opp av brannfast materiale.

Fellesbestemmelser.

§ 8. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters par. 2,3,4,5 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1128/52.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 18. desember 1951 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 159 br.nr. 125, blokk 2o

Tomt nr. 9 vei nr. Marmorveien.

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

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

Ansvarshavende: Ing. Karl O. Stensrud, Louisegt. 28, Oslo. Støp- og jernbetonar
Murm. Ola Nafstad, Louisegt. 28, Oslo. Murarbeid.

Arbeidet er approbert den 6/5-52 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 18/6-55 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 1o. februar 1955. vann- og kloakkvesenet 29. april 1954.

Feiervesenet 9. oktober 1953. Arbeidskontrollen

Gebyr beregnet

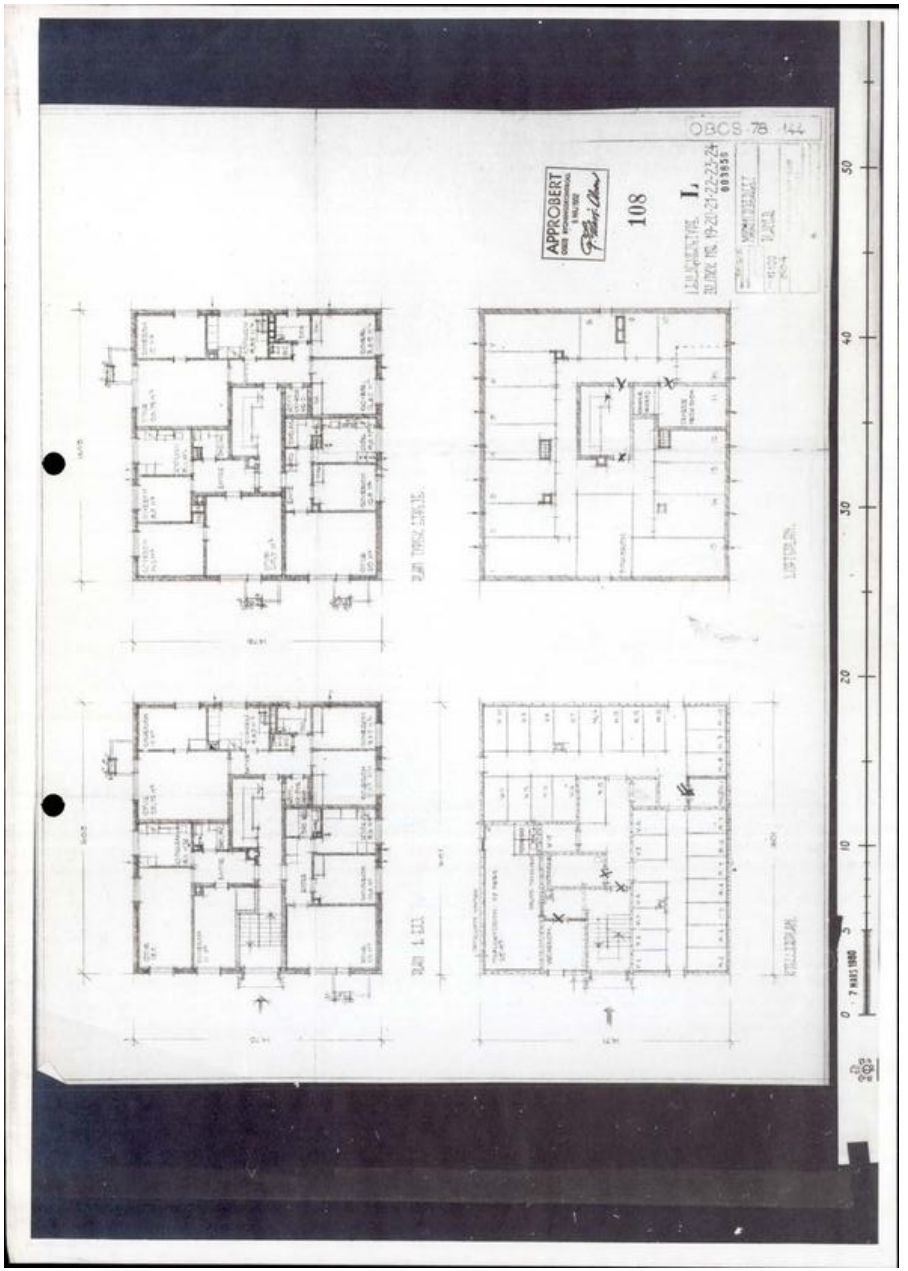
Oslo, bygningskontrollen den 6. juli 1955.

O. Verndal.

O. Verndal.
kst.

BYGNINGSINSPEKTØR i Østre distrikt, Akeravd.

Skjema B. 23. 5000. 10-54. J. & H.


OBCS 78 144
APPROBERT
108
I,
0 7 MARS 1980

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.
531.43	950004210	96/35053

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	29. mai 1996

Arbeidssted : 159/0125 Marmorveien 9
Byggherre : Marmorberget Brl., Antenneveien 26, 1154 OSLO
Arbeidets art: BLOKK 23, NYE BALKONGER + FASADEREHAB.

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.12.1996
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

Mangler:

1. Det gjenstår en del flekk og malerarbeid som må ferdigstilles

2. Utomhusanlegget må gjøres ferdig

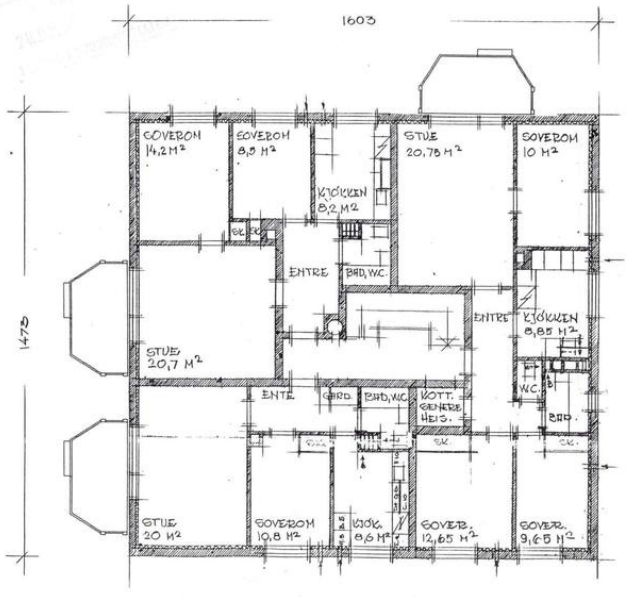
3. Innsendte tegninger vedrørende tilleggsmeldingen, jfr vårt skriv datert 15.5.96 er ennå ikke behandlet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
Fung.avd.ing.II

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



PLAN TYPISK ETASJE.

1

MARMORBERGET	DATO 95.01.20
Plantype L (etter tegning fra Ark MNAL Erling Viksjø) - nye balkonger	MÅL 1:100 TEGN. PO TEGN NR. **191**
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR AS SKJOLDEN 1 PB 462 1322 HØVIK TLF 67 54 22 58 FAX 67 54 64 46	REV.

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

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende.

Marmorberget Borettsl.v/P.Norberg
Marmorveien 15

1155 OSLO

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

1061 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
900103725	92/306997	Anders Sundt	12. juni 1992

Arbeidssted : 159/0125 Marmorveien 9
Byggherre : Marmorberget Borettsl.v/P.Norberg, Marmorveien 15, 1155 OSLO
Arbeidets art: ETTERISOL. M.M. - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Nordvik

Kontaktinformasjon

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: 44-0041/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Marmorveien 9 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