Lambertseterveien 53, 1154 OSLO



PROPR.NO

Selger
Jørgen Fylling
94032589

Prisantydning
3 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 159 Bnr. 125 Andelsnr. 476

Solrik 1-roms toppleilighet med nordvestvendt balkong | Sentralt på Lambertseter | Bad fra 2024 | 3 boder

PRISANTYDNING
kr 3 500 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 281 320 kr

TOTALPRIS
kr 3 781 320 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 20 820 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 214 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
33kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
9kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
7kvm

ETASJE
4

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1953



Store vindusflater gjør at leiligheten oppleves som lys og trivelig.









Bokhylla fungerer som en praktisk skillevegg mellom stue og seng. Alternativt kan man etablere en lettvegg ved ønske om sovealkove.





Nyoppusset bad i 2024 med moderne interiør og flis.



Toppmatet vaskemaskin medfølger kjøpet.



IKEA overskap montert i 2022. IKEA underskap og heltre benkeplate i eik fra 2024.













Innglassert balkong med varmelampe fungerer som en forlengelse av stua fra vårparten og langt utover høsten.



Balkongen er et ypperlig sted for avslapning og måltider.



Gassgrill er tillatt i borettslaget og bidrar til full utnyttelse av balkongens potensiale.

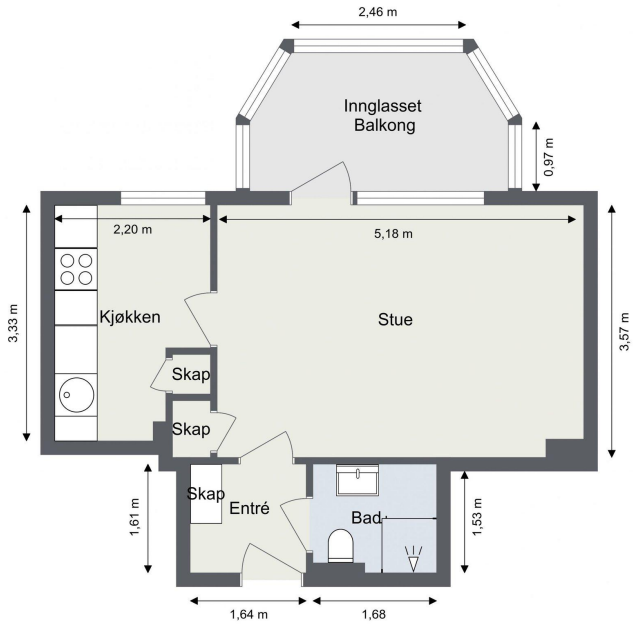




Se markering for leilighetens plassering i blokken.



Tyder



Plantegning.

Om boligen

Attraktivt førstegangskjøp i et veldrevet borettslag som nylig har gjennomgått omfattende oppgraderinger i form av fullstendig rehabilitering av rør og bad ferdigstilt i 2024. Kjøkkenet ble pusset opp i 2024, med unntak av overskap fra 2022. Leiligheten ligger i blokkas øverste etasje - 4. etasje - og byr på en solrik nordvestvendt balkong der sola treffer store deler av dagen og utover kvelden. Det er tre tilhørende boder, to i kjelleren samt en på loftet, i tillegg er det felles tørkeloft som kan benyttes.

Ved å etablere eget soverom der kjøkkenet er plassert i dag kan leiligheten gjøres om til en 2-roms. Mulighetene er mange.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Lambertseter med kort gangavstand til Lambertseter senter som har et bredt utvalgt av butikker, spisesteder, treningssentre og andre tilbud man måtte ha behov for i hverdagen.

Det er kort vei til Tbanen, som tar deg til Jernbanetorget på ca. 18 minutter. Bussholdeplass med både flybuss og linje 79 (Åsbråten–Grorud T) finner du rett utenfor døren. For den som ønsker å benytte seg av marka til tur og trening så finnes det flere utfartsårer i nærheten som er gode utgangspunkter for turer inn i Østmarka.

Med kun 120 meter til søndagsåpen butikk så er den lokale Bunnprisen bokstavelig talt kun et steinkast unna.

Det er god tilgang på gratis gateparkering, i tillegg til mulighet for privat parkering via ventelisteordning.

Fast inventar - Alder og normal bruksslitasje på plassbygd skap i kjøkken / stue.

Oppsummering av tilstandsrapport

Ingen tilstandsgrad 3 (TG3).

Begrunnelse for tilstandsgrad 2 (TG2):

Ytterdører - Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører - Alder og normal slitasje.

Etasjeskiller - Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm fra entrédør til balkongdør. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Balkong - Rekkverkshøyden (90 cm) fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje, samt nevnt forhold.

Ventilasjon - Kun naturlig avtrekk i leiligheten. I referansenivået for tilstandsrapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk i bad. Nevnte forhold kan føre til noe redusert luftsirkulasjon.

Elektrisk anlegg - Manglende samsvarserklæring på elektriske anlegget med unntak av arbeider i forbindelse med oppussing av bad i 2024. Dette samt vurdering av alder vurdert opp mot forventet levetid gir TG2.

Overflater på innvendige gulv - Det er observert enkelte bruksmerker, samt stedvis manglende listverk, og noe mindre knepping/knirk.

Fellesgjeld og økonomiske forhold

Månedlige felleskostnader er per dags dato 4214 kr og inkluderer TV og bredbånd, forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, trappevask og betjening andel fellesgjeld.

Borettslaget har vedtatt et lån på inntil kr 175 mill. til rørrehabilitering. Det gjenstår å ta opp ca. kr 25 mill. Ved ferdigstillelse (planlagt sommer 2025). Andel av fellesgjelden er allerede oppdatert med dette, men økning i felleskostnader forventes først fra tidligst 2026.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget og dernest øvrige OBOS-medlemmer har forkjøpsrett med meldefrist 18.08.25.

Inventar og løsøre

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) legges til grunn. Utover dette medfølger også følgende:

- Hvitevarer - Vaskemaskin (2024), oppvaskmaskin (2024) og frittstående kjøleskap
- Samtlige taklamper
- Plassbygd skohylle

Annet

Ved spørsmål om leiligheten eller ønske om privatvisning er det bare å ta kontakt med selger Jørgen Fylling på tlf 9403289.

Omkostninger

3 500 000 kr (Prisantydning)
281 320 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 781 320 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 212 kr (Forhåndsavklaring forkjøpsrett)
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

17 502 kr (Omkostninger totalt)

---

3 798 822 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LAMBERTSETERVEIEN 53, 1154 OSLO

Gnr: 159 Bnr: 125 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	17/07/2025
Utskriftsdato:	25/07/2025
Oppdragsnummer:	97935
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder, en på loft og to i kjeller.

Leiligheten ligger i 4. etasje med innglasset balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:

– Nye underskap i kjøkken, vask, kum, platetopp, komfyr, samt satt inn en stikkontakt i kjøkken.

2023

– Ny varmelampe, og nytt stikk innglasset balkong.

– Ny panelovn.

2022

– Nye overskap i kjøkken.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid

2024:

– Oppussing av bad.

– Nytt røropplegg i leiligheten.

– Ny varmtvannsbereder.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1953 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige gulv
- Fast inventar

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Jørgen Fylling
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Jørgen Fylling , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 159 Bnr: 125
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	76591 m^2
Hjemmelshaver:	Marmorberget Borettslag
Adresse:	Lambertseterveien 53, 1154 OSLO
Sameiets navn:	Marmorberget Borettslag
Regnskapsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS

Andelsleilighet

Selskap:	Marmorberget Borettslag
Organisasjonsnr:	947 822 969
Forretningsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Jørgen Fylling
Andelsnummer:	476

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Forretningsfører	18/07/2025	Fellespolise for borettslaget Protector AS Polisenr. 1462587	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. tlf		
Ambita infoland	18/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1953

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	40	33	7
Loft	0	0	0
Sum bolig:	40	33	7

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
4. etasje	33	0	7	0
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	33	9	7	0
Sum BRA:	49			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7,5 m². Boder i kjeller har areal på ca 2,75 m²

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist FDV-dokumentasjon for oppussing av bad, og arbeid i tilknytning til dette. FDV-dokumentasjon foreligger i eiers boligmappe.

Eier opplyser om at kjøkkenet er oppført på egeninnsats, og montering av stikkontakter på kjøkken og balkong er utført av faglært bekjent.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking.

Tilstandsvurdering: Vinduer fremstår av likt utseende og alder som balkongdør som er produsert i 2011.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse A-60 med 30 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt dør til bad.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Før øvrige glatte malte dører av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og entré.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm fra entrédør til balkongdør. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue , gulvareal på ca. 6 m². Tremmer på betongdekke, og rekkverk i stålkonstruksjon forblendet med plater. Skyvbare glass i øvre del. Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2020, montert i benkeskap på kjøkken.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Føler til automatisk vannstopper er montert i tilknytning til bereder.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i kjøkkeninnredning,
Lokal stoppekran til varmtvann i bad er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
Luftespalte under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk i bad.
Det er kullfilterventilator i kjøkken

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold kan føre til noe redusert luftsirkulasjon.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 22.03.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Nytt elektrisk anlegg i baderom.
- Ny egen kurs for vaskemaskin.
- Ny egen kurs for bad og tørketrommel.
- Fastilkobling av varmtvannsbereder, på eksisterende kurs.
Arbeidet er utført av AL.Elektro AS.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for oppgraderinger nevnt i konklusjonen, med unntak av oppussing av bad. Eier opplyser om stikkontakter er montert av en faglært bekjent.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnt forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad.
Før øvrig løse panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Veggskap er fra 2022, øvrige deler av kjøkkenet er fra 2024 (benkeskap, benkeplate, kum, komfyr, platetopp, ventilator og nye stikkontakter)

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte bruksmerker, samt stedvis manglende listerverk, og noe mindre knepping/knirk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad, for øvrig pusset og malte betongoverflater. Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget skap i kjøkken og stue.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2024 i regi av borettslaget.

Dokumentasjon er fremvist. FDV-dokumentasjon foreligger i eiers boligmappe.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom bak enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, og ett veggskap med speil.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Egenerklæring

Lambertseterveien 53, 1154 OSLO

01 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lambertseterveien 53	Lambertseterveien 53	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten siden oktober 2022.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Fylling, Jørgen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vann og avløpsrør i hele borettslaget ble nylig byttet, da disse hadde begrenset gjenstående levetid. I den forbindelse ble badet i leiligheten fullstendig rehabilitert og ferdigstilt i mars 2024.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vann og avløpsrør i hele borettslaget ble nylig byttet, da disse hadde begrenset gjenstående levetid. I den forbindelse ble badet i leiligheten fullstendig rehabilitert og ferdigstilt i mars 2024.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vbm Byggfornyelse AS med underentrepenører.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fullstendig rehabilitering av vann- og avløpsrør i hele borettslaget. Ferdigstilt i min leilighet i 2024.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vbm Byggfornyelse AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ingenting som påvirker leiligheten eller borettslaget direkte, men Oslo kommune har sendt forslag til områderegulering med følgende beskrivelse:

"Vi foreslår å sikre en stor bypark, flere torg, og en bedre og mer trafikksikker utforming av gater. Publikumsrettede funksjoner som butikker og møtesteder på gateplan skal bidra til attraktive byrom. Deler av industribebyggelsen fra etterkrigstiden bevares. Planforslaget legger til rette for ca. 650-990 nye boliger, og byggehøydene er begrenset til 3-7 etasjer på Lambertseter og 3-6 etasjer på Karlsrud".

Les mer her:https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/lambertseter-karlsrud-planarbeid/

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Nevnte rørrehabilitering i borettslaget skal etter planen være ferdigstilt i sin helhet i 2025. Det gjenstår å ta opp den siste delen av lånerammen for dette prosjektet på totalt 25 millioner kroner. En eventuell økning i fellesgjeld kan forekomme i løpet av 2026, men forretningsfører (OBOS) har opplyst om at budsjettet for 2026 først settes i løpet av høsten 2025.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Stikkontakt, varmelampe og innvendig bryter er montert av faglært elektriker, men det finnes ikke dokumentasjon / samsvarserklæring. Det samme gjelder to stikkontakter på kjøkkenet.

Kjøkkenet er pusset opp ved egeninnsats med nye overskap fra IKEA i 2022. I 2024 ble resten av kjøkkenet pusset opp ved egeninnsats i forbindelse med rørrehabiliteringen. IKEA innredning, benkeplate i eik fra Bauhaus. OBS: Ventilator med kullfilter stammer fra tidligere kjøkken og jeg opplever dårlig trekk fra denne.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Fylling, Jørgen	**2025-08-01**

Identification

bankID Fylling, Jørgen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Fylling, Jørgen	01/08-2025 17:38:49	BANKID

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Lambertseterveien 53, 1154 OSLO har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 476 i Marmorberget Borettslag, Organisasjonsnummer 947822969

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.07.2025 kl. 15.04
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.07.2025 kl. 15.03

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1062545-1/200 22.09.2022 14:51 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 3 075 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
FYLLING JØRGEN
FØDT: 16.10.1995 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2022/1062546-1/200 22.09.2022 14:51 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 3 075 000
PANTHAVER : NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417030-1/201 14.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Lambertseterveien 53, 1154 OSLO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 159, Bruksnummer 125 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.07.2025 kl. 15.04
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.07.2025 kl. 15.03

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/43040-1/105 16.07.1986 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 692 701
Omsetningstype: Uoppgitt
Marmorberget Borettslag
ORG.NR: 947 822 969

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1978/12656-1/105 13.06.1978 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 2 462 100
Panthaver: ANDELSEIERNE VED OBOS
LØPENR: 1123609

2001/73824-1/105 27.11.2001 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 2,466,700

2003/33790-1/105 05.06.2003 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 2,469,400

1986/43040-2/105 16.07.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1998/66353-1/105 10.11.1998 **ERKLÆRING/AVTALE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra Viken Energinett,
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

2018/806383-1/200 28.05.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2018/824739-1/200 31.05.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2019/97639-1/200 23.01.2019 12:42 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 66 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1018688-1/200 13.09.2022 13:14 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 190 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1953/6680-1/105 19.05.1953 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 1

1955/990218-1/105 18.01.1955 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
gnr.159 bnr.143.

1955/990217-1/105 20.12.1955 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
gnr.159 bnr.123 og 124.

1956/9373-1/105 20.08.1956 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 156

1997/4631-1/105 23.01.1997 **GRENSEJUSTERING**
Rettighetshavere:
Knr: 301 Gnr: 159 Bnr: 156 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

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.

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.

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:

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.

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

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).

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.

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.

(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.

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.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av 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.

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 2 medlemmer for 1 år
- 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.

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.

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.

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 pensjonsordning 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**

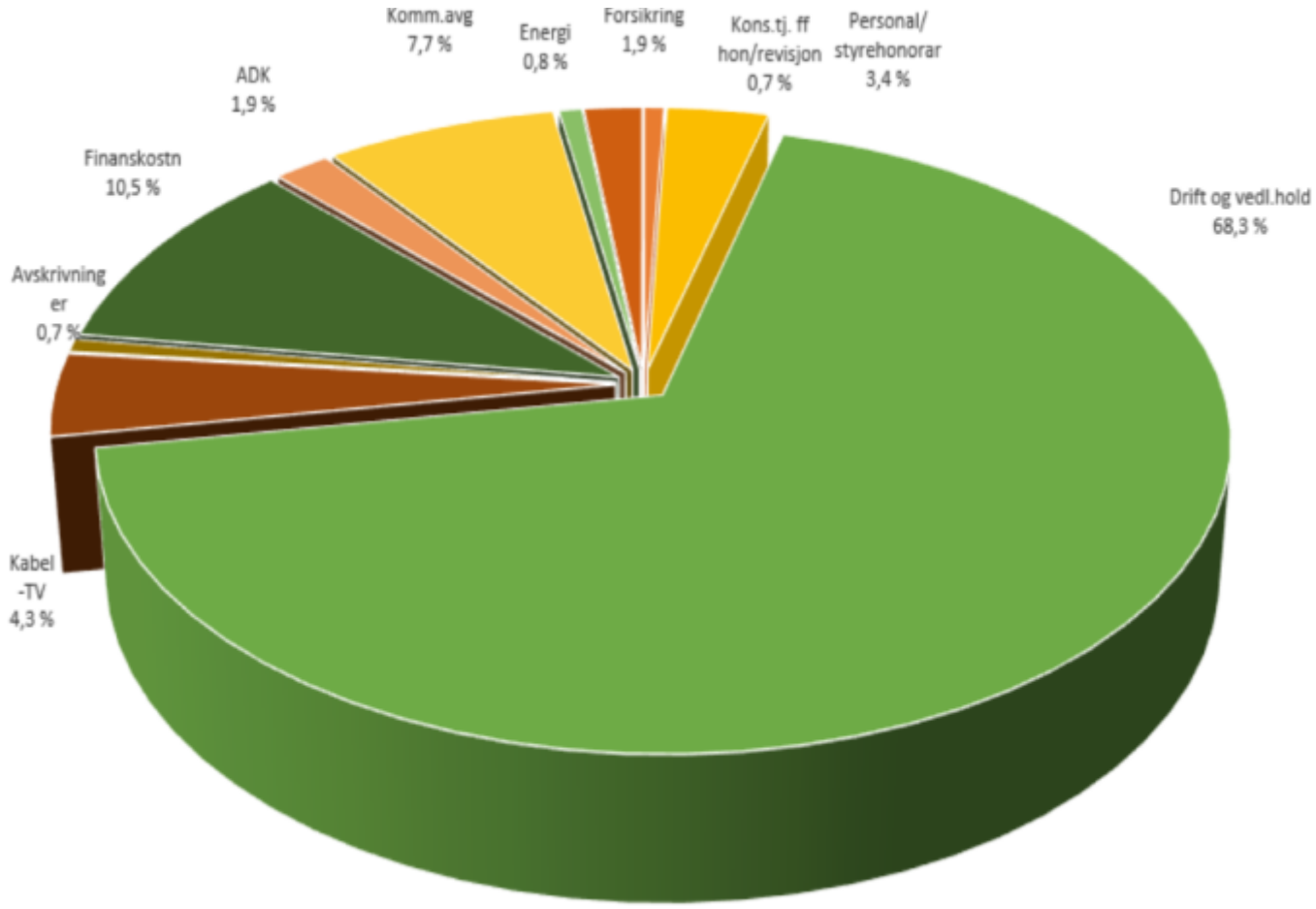
NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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 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/

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Lambertseterveien 53 - 4M

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	AL Elektro AS	Firma/Navn:	Vbm Byggfornyelse AS
Kontaktperson:	Magnus Lund	Kontaktperson:	Vegar Bredeli Kanck
Adresse:	Sandstuveien 70 F/G	Adresse:	Billingstadsletta 17
Postnr/Sted:	0680 OSLO	Postnr/Sted:	1396 BILLINGSTAD
Telefon:	23 68 77 44	Telefon:	
E-post:	eivind@alel.no	E-post:	joakim.berge@vbmbyggfornyelse.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	12959	Kundenummer:	10724

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Vbm Byggfornyelse AS
Adresse:	Lambertseterveien 53
Postnr/Sted:	1154 Oslo

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Baderom og fast tilkobling VVB

Sjekkpunkt

Risikovurdering	*JA*	*NEI*	*Ikke aktuelt*	*Kommentar*
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☒	☐	☐	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☒	☐	☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Baderom og fast tilkobling VVB

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	Ikke en del av entreprisen, lagt ved som opsjon

Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☒	☐	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	Måling
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☒	☐	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☒	☐	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	Måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☒	☐	

Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Kontrollert av	
Navn:	Magnus Lund
Dato:	2024-03-22
Signatur:	Elektronisk signert av Magnus Lund. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Skatteetaten

Dato
16.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 947 822 969 Andelsnr 476

Eiendommens adresse:

Lambertseterveien 53, 1154 OSLO

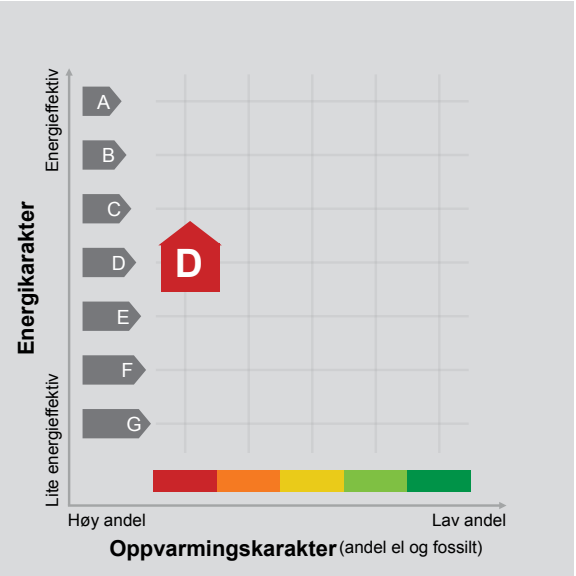
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 772 625
Som sekundærbolig:	kr 3 090 500

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Lambertseterveien 53
Postnummer	1154
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384572
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-146670
Dato	17.07.2025
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:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lambertseterveien 53	80384572	H0403	0	0	476

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	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	33 m²
Totalt BRA	33 m²
Oppvarmet luftvolum	80 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,41 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	252,9 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	1,75 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	86,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 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	155,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 569 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	168,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 264 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	168,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 569 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	5 569 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 569 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Deres ref.: 8646445 Vår ref.: 0078-1-4114 Dato: 21.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Marmorberget Borettslag
Organisasjonsnr:	947822969
Andelseier:	Fylling, Jørgen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4114
Adresse:	Lambertseterveien 53, 1154 OSLO
Andelsnummer:	476
Gnr.	159
Bnr.	125

Borettsinnskudd: Kr. 2 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: PROTECTOR AS (67471) - polisenummer 1462587.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764612
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	2 265 481,00
Innfrielsesdato:	30.04.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764620
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	10 890 532,00
Innfrielsesdato:	28.05.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764639
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	11 127 832,00
Innfrielsesdato:	28.03.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764647
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	21 942 187,00
Innfrielsesdato:	28.08.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207872369
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	2 484 436,00
Innfrielsesdato:	30.11.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208045806
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	144 727 842,00
Innfrielsesdato:	30.09.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 214,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	59,00	
Felleskostnader	4 155,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	476,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 609,-
Annen formue:	20 820,-
Gjeld:	247 511,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764612
Restsaldo:	3 304,78
Kapitalkostnader:	27,87

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764620
Restsaldo:	15 838,18
Kapitalkostnader:	141,23

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764639
Restsaldo:	16 179,35
Kapitalkostnader:	164,69

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764647
Restsaldo:	31 900,25
Kapitalkostnader:	315,65

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207872369
Restsaldo:	3 620,65
Kapitalkostnader:	28,38

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208045806
Restsaldo:	210 477,20
Kapitalkostnader:	1 320,16

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 281 320,41,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Christian Engh, e-post: c.engh67@gmail.com

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 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 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.