Antenneveien 9, 1154 OSLO



PROPR.NO

Selger
Diana Sedysheva
46218917

Prisantydning
4 150 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 159 Bnr. 125 Andelsnr. 526

Lambertseter. Lys 2-roms hjørneleilighet i 8. etg med fantastisk utsikt med ildsted. God planløsning

PRISANTYDNING
kr 4 150 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 293 068 kr

TOTALPRIS
kr 4 443 068 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 24 652 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 979 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
48kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
6kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
8

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
76 591kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1955



En koselig og solrik balkong med panoramautsikt.





Balkongen er innglasset, slik at du kan lene deg tilbake og nyte utsikten også på kjølige vår- og høstdager.



Kort sagt – her kan du bade i solstrålene etter en lang vinter!





Fra balkongen har du i tillegg flott utsikt mot Østensjøvannet.



Den lyse og innbydende stuen har to vinduer som slipper inn rikelig med dagslys og gir nydelige himmeltoner året rundt.



Mulighet for hjem kontor med flott utsikt.













Om vinteren kan du kose deg foran peisen og nyte varmen og den hyggelige lyden av knitrende ved selv på de kaldeste dagene.





Å lage mat blir en ren glede med den flotte utsikten rett foran deg.





Utrolig utsikt over byen og Østensjøvannet.



Om sommeren kan man nytte seg med solnedgang.



Om sommeren kan man nytte seg med solnedgang.



Veldig praktisk Ikea kjøkken fra 2019.



Kjøkkenet har ny benkeplate i laminat.



Koselig og romslig soverom.





Integrert garderobeskap.





Nytt bad fra 2023 med fine og praktiske detaljer. Muligens for vaskemaskin.





Entre med plass for oppbevaring.



Fasade ble nymalt i 2022







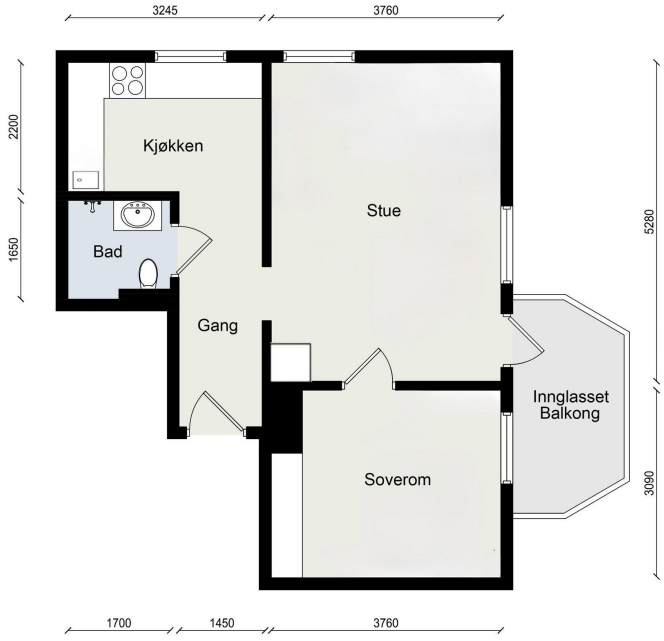


Et familievennlig og naturnært område med gode turmuligheter – perfekt for både små og store. I nærområdet finner du både elbillader, sykkelparkering og fine lekeområder for barna. Sykkel boden for de beboere som bruker sykkel daglig.



Utrolig soloppgang om høsten som gir godt humør før starten på en arbeidsdag eller helg.

Antenneveien 9



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Om boligen

Velkommen til Antenneveien 9! Leiligheten ligger høyt og luftig til i 8. etasje, med en stille og fin intern beliggenhet i borettslaget. Den gode planløsningen gir en romslig og åpen følelse, og store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys.

Nytt bad fra 2023
Ikea Kjøkken med integrerte hvitevarer fra 2018
Vinduer fra 2011
Peis - 2019
Dimmere i alle rom
Parkett fra 2018/2019
Rikelig med lagring: 2 boder i loft og en bod i kjeller.
Innglasset balkong på 6 m²
8. Etasje med heis
Fantastisk utsikt fra alle rommene.
Gang avstand både til turområder og servicetilbud.

Forkjøpsrett
For OBOS medlemmer

Beliggenhet

Det er kort vei til kollektivtransport, butikker og øvrige servicetilbud – alt man trenger i hverdagen, rett i nærheten.
T-bane Lambertseter,
Lambertseter senter
Butikker: REMA 1000, KIWI, Meny, Bunnpris (Søndag åpen)

Fine turområder som ligger ikke veldig lang unna: Østensjøvannet, Nøklevann, Nordstrandbad

Omkostninger

4 150 000 kr (Prisantydning)
293 068 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 443 068 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

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

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

4 452 358 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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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

Antenneveien 9, 1154 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 125
Aksjenummer 526

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 25.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12309-25246 **Referansenummer:** KH8850

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Hauki

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Fredrik Hauki

Uavhengig Takstingeniør

frha@taksator.no

918 35 912

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet med innglasset balkong: - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass fra 2011.
Balkongdør med isolerglass fra 2011.
Entrédør med brann- og lydklassifisering.

Utgang fra stue til østvendt innglasset balkong i betong- og stålkonstruksjoner på 6,2 m², med spaltegulv av tre.
Rekkverk i stål-, plate- og glassutførelse målt til 0,91 m.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene er forblendet med teglstein og malt puss.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Flatt tak tekket med papp/folie.
Vinduer og balkongdør med isolerglass.

Eier disponerer kjellerbod på 1,6 m² og 2 loftsboder på 2,3 og 2,2 m², alle merket 8105.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett i alle rom unntatt bad og entré som har fliser.
Gulvvarme i bad.

Vegger med malte flater i alle rom unntatt bad som har fliser. Det er også feremhevet teglsteinsvegg i stue og soverom.

Himlinger med malte flater i alle rom.
Integrert himlingsbelysning i alle rom.

Romhøyde målt i stue er 2,45 m.
Skyvedørsgarderobe i soverommet.

Etasjeskillere i betong.

VÅTROM Gå til side

Bad modernisert i regi av borettslaget i 2023, med fliser på gulv og vegger, standard innredning, integrert himlingsbelysning, gulvvarme og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2018/2019 med glatte folierte fronter, benkeplate i tre med nedfelt kum i rustfritt stål og ventilator med kullfilter. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Opplegg for vaskemaskin. Det er installert elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system av plast med vannfordelerskap og utløp på vegg i bad (via spalte for innkasset sisterne).
Interne avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil på bad.
Tilluft til boligen via vindusspalter og veggventiler.

Oppvarming med panelovner og gulvvarme i bad.

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.

Sikringsskap i korridor har fordelingskurser med automatsikringer, 40 amp hovedsikring og selvavlesende strømmåler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms andelsleilighet med innglasset balkong:

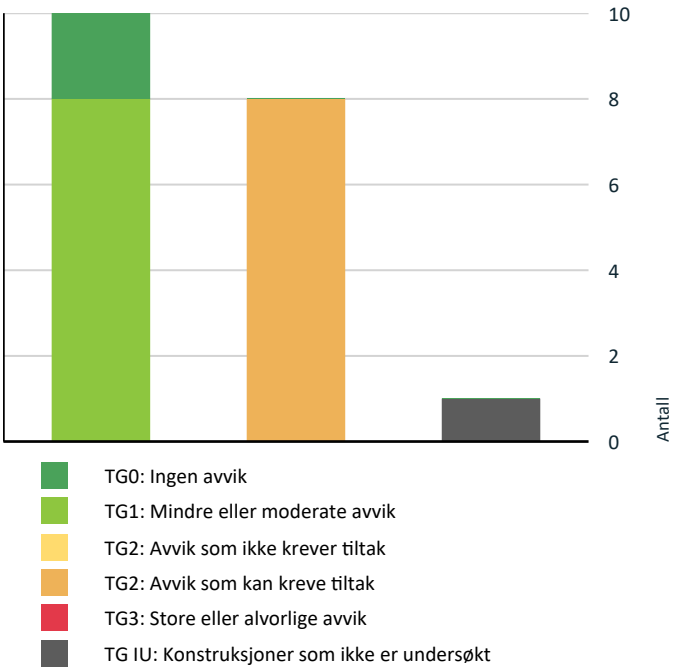
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vegg mellom entré og kjøkken er fjernet for å lage en åpen løsning.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet med innglasset balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 8. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 8. etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG:



Byggeår
1955

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2011.

Enkelte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Balkongdør med isolerglass fra 2011.
Entrédør med brann- og lydklassifisering.

Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom.

Det er noe kloremerker og hakk/merker på lister på entrédør og på balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til østvendt innglasset balkong i betong- og stålkonstruksjoner på 6,2 m², med spaltegulv av tre.
Rekkverk i stål-, plate- og glassutførelse målt til 0,91 m.

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

Det er lekkasjer fra taket via overliggende balkong.

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

Utbedring av tettesjikt bør utføres.

Andre utvendige forhold

Bygningsdelene som står under "Andre utvendige forhold" er ikke vurdert - kun beskrevet, disse ansees for å være sameiets/borettslagets ansvar.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene er forblendet med teglstein og malt puss.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Flatt tak tekket med papp/folie.
Vinduer og balkongdør med isolerglass.

Tilstandsrapport

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkong/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett i alle rom unntatt bad og entré som har fliser.
Gulvvarme i bad.

Vegger med malte flater i alle rom unntatt bad som har fliser. Det er også feremhevet teglsteinsvegg i stue og soverom.

Himlinger med malte flater i alle rom.
Integrert himlingsbelysning i alle rom.

Romhøyde målt i stue er 2,45 m.
Skyvedørsgarderobe i soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekker i fuger og bom i fliser i entré.
Det er slitasje og sår/merker i gulv i stue og hovedsoverom.
Det er sprekk/buling i maling på yttervegg i soverom.
Det er noe løs puss/maling på vegg over kjøkkenvask mot bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer med disse avvikene, men utbedring og vedlikehold må på sikt påregnes.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Gulvene i stue og soverom ble nivellert med laser.
Høydeforskjeller var innenfor standardens krav til avvik.

Det bemerkes likevel at det stedvis er skjevheter i gulvene, som er relativt vanlig for bygningens alder og byggemåte.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra midten av rommet mot vegger og hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

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

Pipe og ildsted

Felles teglsteinspipe med vedovn i stue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.



TG 1 Innvendige dører

Folierte innerdører.

De fleste dørene er funksjonstestet og virker ok.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom og at hengsler samt bevegelige deler i låsekasse Jevnlig trenger smøring.

Det er noe påbegynt svell nederst på dørblad til bad.

Andre innvendige forhold

Dørtelefon installert.

Signalutstyret er ikke funksjonstestet av takstmann men det ble ikke opplyst om feil ved etterspørsel.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Bad modernisert i regi av borettslaget i 2023, med fliser på gulv og vegger, standard innredning, integrert himlingsbelysning, gulvvarme og dusjhjørne.

Det er fremlagt FDV og dokumentasjon fra elektriker. Det forutsettes at utbygger eller borettslaget er i besittelse av kontrollerklæring og at det er utført uavhengig kontroll av badet.

Tilstandsrapport



8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himlingsflate med integrert himlingsbelysning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på skadelig/unormal fukt.
Gulv måles ikke da membran ofte ligger utenfor rekkevidde og varmekabler samt armeringsjern gir falskt utslag på fukt.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv samt termostatstyrte varmekabler.

Dusj ble skrudd på i dusjhjørnet og vannet rant til sluket uten vannansamling.

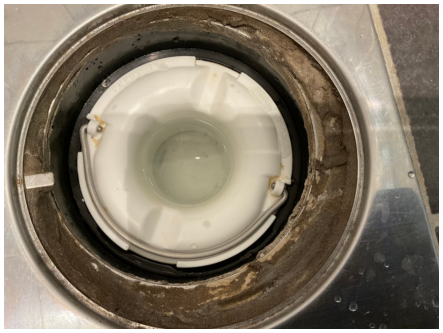
Høyde fra flis ved dørterskel til slukrist, målt med krysslaser, er 37 mm, noe som tilfredsstiller anbefalte (preakseptert) 25 mm.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig sveisemembran, lokalisert i dusjhjørnet.

Membranløsningen på vegger er ukjent men det forventes at det er benyttet tilfredsstillende membranløsning etter datidens byggemåter.



8. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap med høyglansfolierte fronter, speilskap med integrert lysarmatur og veggmontert klosett med utløpshull. Nedsenket dusjhjørne med en svingbar ret dusjdør, termostatstyrt dusjbatteri og dusjutstyr. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spyleknapp på klosett henger seg tidvis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser at dette vil bli reklamert til utbygger som garantisak.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluftsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Dette er en relativt vanlig løsning for bygningens alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

For å få TG 1 må ventilasjons systemet oppgraderes/installeres i regi av styret (for eksempel mekanisk ventilasjon i felles avtrekkskanaler).
Lokal utbedring (i leiligheten) tillates ikke av sameiet da dette kan ha forringende effekt på nærliggende boenheters ventilasjon.

8. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur/betong).

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018/2019 med glatte folierte fronter, benkeplate i tre med nedfelt kum i rustfritt stål og ventilator med kullfilter. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Opplegg for vaskemaskin. Komfyrvakt og automatisk vann avstenger/ lekkasjevarsler installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er endel misfarge, slitasje og sprekkdannelser i benkeplate, løs kran, skjevheter i oppvaskmaskin og enkelte fronter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser at benkeplate og kum vil bli skiftet ut (til Ikea SÅLJAN eikmønstret/laminat og Secher Kolding kum) og at oppvaskmaskin og fronter vil bli rettet før salg/ visning.



Tilstandsrapport

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet mangler forsert mekanisk avtrekk som betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft vil da forbli i rommet.

Dette er en relativt vanlig løsning for bygningens alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG 1 må ventilasjons systemet oppgraderes/installeres i regi av styret (for eksempel mekanisk ventilasjon i felles avtrekkskanaler).
Lokal utbedring (i leiligheten) tillates ikke av styret da dette kan ha forringende effekt på nærliggende boenheters ventilasjon.

Alternativt må utløp fra ventilator ledes ut på yttervegg (dette er normalt ikke lov i blokker).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system av plast med vannfordelerskap og utløp på vegg i bad (via spalte for innkasset sisterne).

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vannfordelerskap



Kjøkken

Avløpsrør

Interne avløpsrør i plast.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og ikke vurdert. Dette er trolig plassert på fellesarealer og antas å være sameiets/borettslagest ansvar.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil på bad.
Tilluft til boligen via vindusspalter og veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG 1 må ventilasjons systemet oppgraderes/installeres i regi av borettslaget (for eksempel mekanisk ventilasjon i felles avtrekkskanaler).
Lokal utbedring (i leiligheten) tillates normalt ikke av borettslaget da dette kan ha forringende effekt på nærliggende boenheters ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med panelovner og gulvvarme i bad.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Eier kjenner ikke til feil ved varmekabler.

TG IU Varmtvannstank

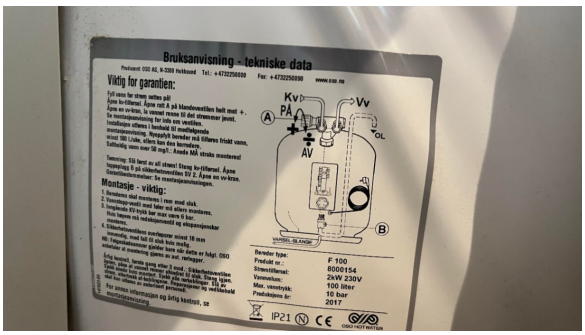
Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 100 Liter.
Produksjonsår: 2017.

Bereder er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke vurdert.

Det ble utført skifte av termostat i 2024. Samsvarserklæring foreligger.
Eier har oversendt bilde av bereder fra da termostat ble skiftet.



Bilde fra eier



Bilde fra eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i korridor har fordelingskurser med automatsikringer, 40 amp hovedsikring og selvavlesende strømmåler.

Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon fra elektriker på baderomsmoderniseringen i 2023.
Det ble utført skifte av termostat på varmtvannsbereder i 2024. Samsvarserklæring foreligger.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for tidligere arbeider utført på det elektriske anlegget i regi av tidligere eiere.
Selger har ikke informasjon om hva som eventuelt er utført og hvem som eventuelt har utført tidligere arbeider.
En kan derfor ikke vite om tidligere arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

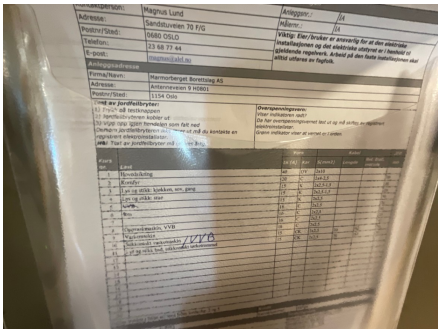
Det anbefales derfor at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og mer omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget, montert etter 1999.
   Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

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

Tilstandsrapport

Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet av takstmannen men det ble ikke opplyst om funksjonsfeil av eier ved etterspørsel.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

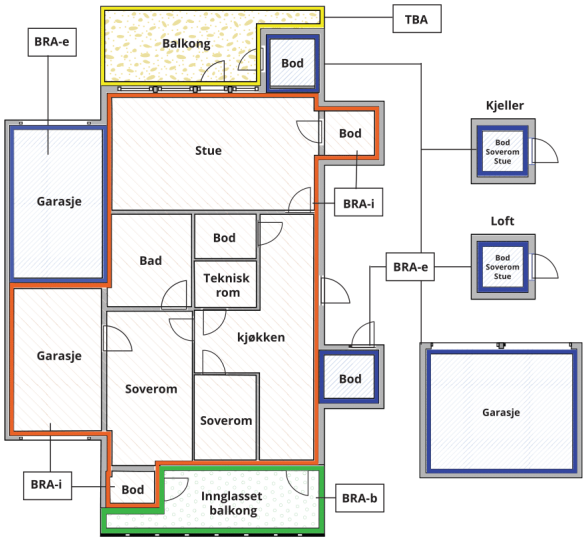
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms andelsleilighet med innglasset balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
8. etasje	48		8	56	
Kjeller		2		2	
SUM	**48**	**6**	**8**		
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		2 bod	
8. etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Utgang fra stue til østvendt innglasset balkong på 6,2 m². Vegg mellom boligen og balkongen er medtatt i balkongens areal (Bra-b).
Romhøyde målt i stue er 2,45 m.
Eier disponerer kjellerbod på 1,6 m² og 2 loftsboder på 2,3 og 2,2 m², alle merket 8105.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem/opplyst til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Vegg mellom entré og kjøkken er fjernet for å lage en åpen løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier oplyser om følgende oppgraderinger:

2023 Badet ble renovert (inkludert rør rehabilitering) av Marmorberget Boretslaget/VBM Bygfornyelse AS
Kjøkkenet ble renovert av forrige eier Gunneflo Max Vegard 2018/2019 - hele leiligheten ble pusset opp. Alle overflater ble malt og gulv i stue og soverom ble skiftet av eier.
2019 -balkong ble innglasset.
2018 - Rehab av solirør i regi borettslaget 06.08. Montering av stoppekran samt opplegg for kjøkken ATR Rørleggerbedrift.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms andelsleilighet med innglasset balkong:	48	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Fredrik Hauki	Takstingeniør
	Diana Sedysheva	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Antenneveien 9

Hjemmelshaver
Marmorberget Borettslag

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
8105/Marmorberget Borettslag	947822969	8105		Diana Sedysheva

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
526

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 8. etasje med østvendt balkong, beliggende på Lambertseter, bydel Nordstrand i Oslo.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon som T-bane og buss, barnehager, skoler i alle trinn og butikker.
Gangavstand til Lambertseter senter som tilbyr et godt utvalg av butikker, servicetilbud og kino.
Nærhet også til Bryn Senter med godt utvalg av butikker og servicetilbud.
Kort vei til Østensjøvannet og Østmarka, med gode rekreasjonsmuligheter med badevann, kajakkutleie, turstier og skiløyper.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 76 591 m², I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Fellesarealer er pent opparbeidet med asfalterte gang- og stikkveier, grøntarealer, bed med beplantning, prydbusker, trær, sittegrupper og lekeplass.

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser som fordeles etter lister.
Borettslaget har også 15 oppstillingsplasser for motorsykler i garasjer.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Det er opparbeider flere plasser med ladepunkt for lading av EL-kjøretøy.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og
felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslagets hjemmesider : www.marmorberget.no

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse samt noe rekkehus.
Bygning oppført i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 537 andelsleiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1952 og tomten ble kjøpt i 1986.

Baderommene ble modernisert i 2023-2024.
Ventilasjonskanaler ble renset i 2018.
Fasader og pipe over tak ble rehabilitert i 2012/2013.
Callinganlegg ble skiftet i 2011/2012.
Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2011.
Pipeløpene ble rehabilitert i perioden 2009-2011.
Trappegangene ble pusset opp i 2009.
Alle soilrør ble rehabilitert i perioden 2006-2008 (med strømpeløsning).
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KH8850

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Antenneveien 9, 1154 OSLO

13 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Antenneveien 9	Antenneveien 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

september 2019

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.

Ja, vi har bodd i denne leiligheten i alle 6 år sammen med mannen min.

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 eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 1386801-1.10

Informasjon om selger

Selger

Sedysheva, Diana

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

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**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad modernisert i regi av borettslaget i 2023: nyefliser på gulv og vegger, integrert himlingsbelysning, gulvvarme og dusjhjørne.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VBM Byggfornyelse

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

Beskriv feilen og omfanget

Det er lekkasje etter kraftig regn på balkongen. Balkong er ikke "tett" siden beboer over ikke har innglasset balkongen sin.

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg på baderom ifølge bad renovering i regi av borettslag.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AL Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Før rørrehabilitering i 2023 var det i en dårlig forfatning i følge borettslag.

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**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørrehabilitering (alle vann- og avløpsrør) i regi av borettslag.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VBM Bygfornyelse

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye elektiske varmekablene på gulvet på bad. Det er montert ny reguleringsventil for avtrekk på bad. Alt i regi av borettslag.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VBM Byggfornyelse

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Forrige eier så sølvkre under oppussing vinter 2017/18, men har ikke sett noen siden. Vi har ikke sett noen også.

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95449870

Egenerklæringsskjema

Name

Sedysheva, Diana

Date

2025-10-13

Identification

bankID Sedysheva, Diana

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sedysheva, Diana	13/10-2025 13:37:09	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk 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. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

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/

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

BESKYTTET

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

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

BESKYTTET

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

BESKYTTET

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

BESKYTTET

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

BESKYTTET

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

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

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

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

BESKYTTET

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

BESKYTTET

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av 1 medlem til valgkomitéen for 2 år og 1 medlem for 1 år
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

BESKYTTET

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Parkeringsplass eller garasjeplass

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

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER
for
MARMORBERGET BORETTSLAG

Reviderte husordensregler

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

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

7. Brannvern

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

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

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

8. Brudd på husordensreglene

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

9. Endring av husordensreglene

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

10. Bruksoverlating (fremleie)

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 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**

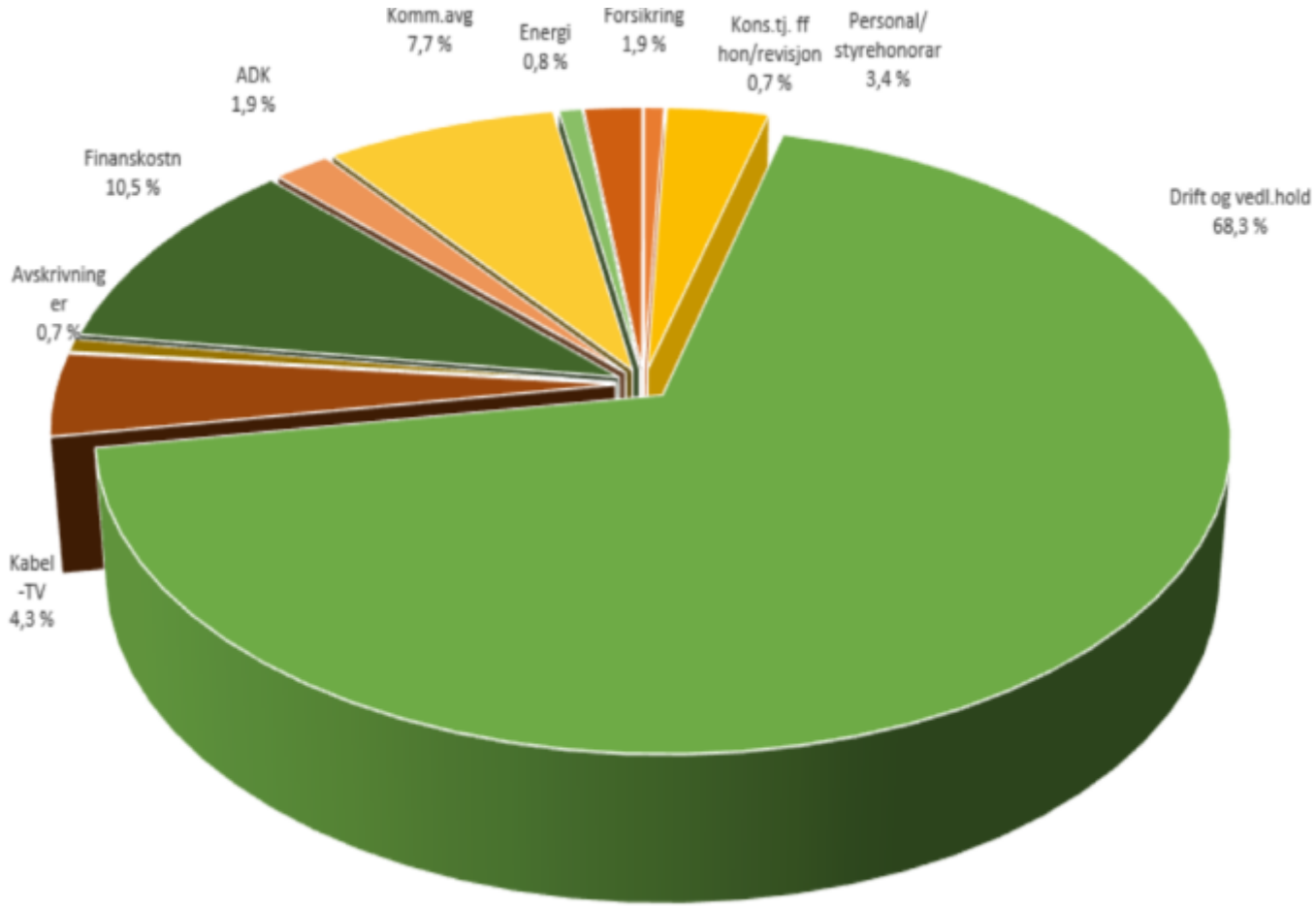
NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/78

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Valg av revisor

Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en heldigital ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Hilsen Berit Alstad (PwC)"

ANALOGE STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må ta bilde/scanne stemmesedlene, og sende disse til rådgiver i Obos Eiendomsforvaltning på følgende e-postadresse:

heidi.svendsen@obos.no; Alternativt levere i postkassen ved Grendehuset innen 25 .september kl. 09.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

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.

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

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

---

Sak 3

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 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 78 **Selskapsnavn:** MARMORBERGET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Petter Løkken og Helge Hansen er foreslått valgt som protokollvitner

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: dokumenter@propr.no

Deres ref.: antenneveien 9 1154 oslo . Vår ref.: 0078-1-8105 Dato: 16.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Marmorberget Borettslag
Organisasjonsnr:	947822969
Andelseier:	Siedyshev, Oleksandr
Medeier:	Sedysheva, Diana
Leilighetsnummer:	8105
Adresse:	Antenneveien 9, 1154 OSLO
Andelsnummer:	526
Gnr.	159
Bnr.	125

Borettsinnskudd: Kr. 4 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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:	5,10%
Restsaldo	2 246 955,00
Innfrielsesdato:	30.04.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764620
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	10 791 617,00
Innfrielsesdato:	28.05.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764639
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	10 998 584,00
Innfrielsesdato:	28.03.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764647
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	21 699 746,00
Innfrielsesdato:	28.08.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207872369
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	2 467 069,00
Innfrielsesdato:	30.11.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208045806
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	144 164 740,00
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: 4 979,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	59,00	
Felleskostnader	4 920,00	

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:	564,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 748,-
Annen formue:	24 652,-
Gjeld:	293 068,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764612
Restsaldo:	3 877,40
Kapitalkostnader:	32,97

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764620
Restsaldo:	18 590,89
Kapitalkostnader:	165,59

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764639
Restsaldo:	18 948,73
Kapitalkostnader:	193,45

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764647
Restsaldo:	37 379,87
Kapitalkostnader:	370,64

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207872369
Restsaldo:	4 250,48
Kapitalkostnader:	33,55

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208045806
Restsaldo:	248 200,97
Kapitalkostnader:	1 562,85

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 331 248,34,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: marmorberget@wemail.no

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

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 526 i Marmorberget Borettslag, Organisasjonsnummer 947822969

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.09.2025 kl. 14.43
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.09.2025 kl. 14.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1169942-1/200 04.10.2019 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 3 210 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
SEDYSHEVA DIANA
FØDT: 15.08.1983 IDEELL: 1/2
SIEDYSHEV OLEKSANDR
FØDT: 28.01.1983 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2021/1441669-1/200 16.11.2021 09:43 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 3 030 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/446706-1/200 - 02.05.2023 13:04 *** ENDRING VED FUSJON

FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1361908-1/200 - 24.04.2024 11:48 *** MASSETRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1014994-1/200 29.08.2025 13:23 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 850 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417033-1/201 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.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 159, Bruksnummer 125 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.09.2025 kl. 14.43
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.09.2025 kl. 14.42

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.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Skatteetaten

Dato
17.09.2025

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 526

Eiendommens adresse:

Antenneveien 9, 1154 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 010 660
Som sekundærbolig:	kr 4 042 639

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
ANTENNEVEIEN 9

Dato: 16.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519264
8757188

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20250916 for ANTENNEVEIEN 9.

GNR. 159 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1953.

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

76591 m²

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

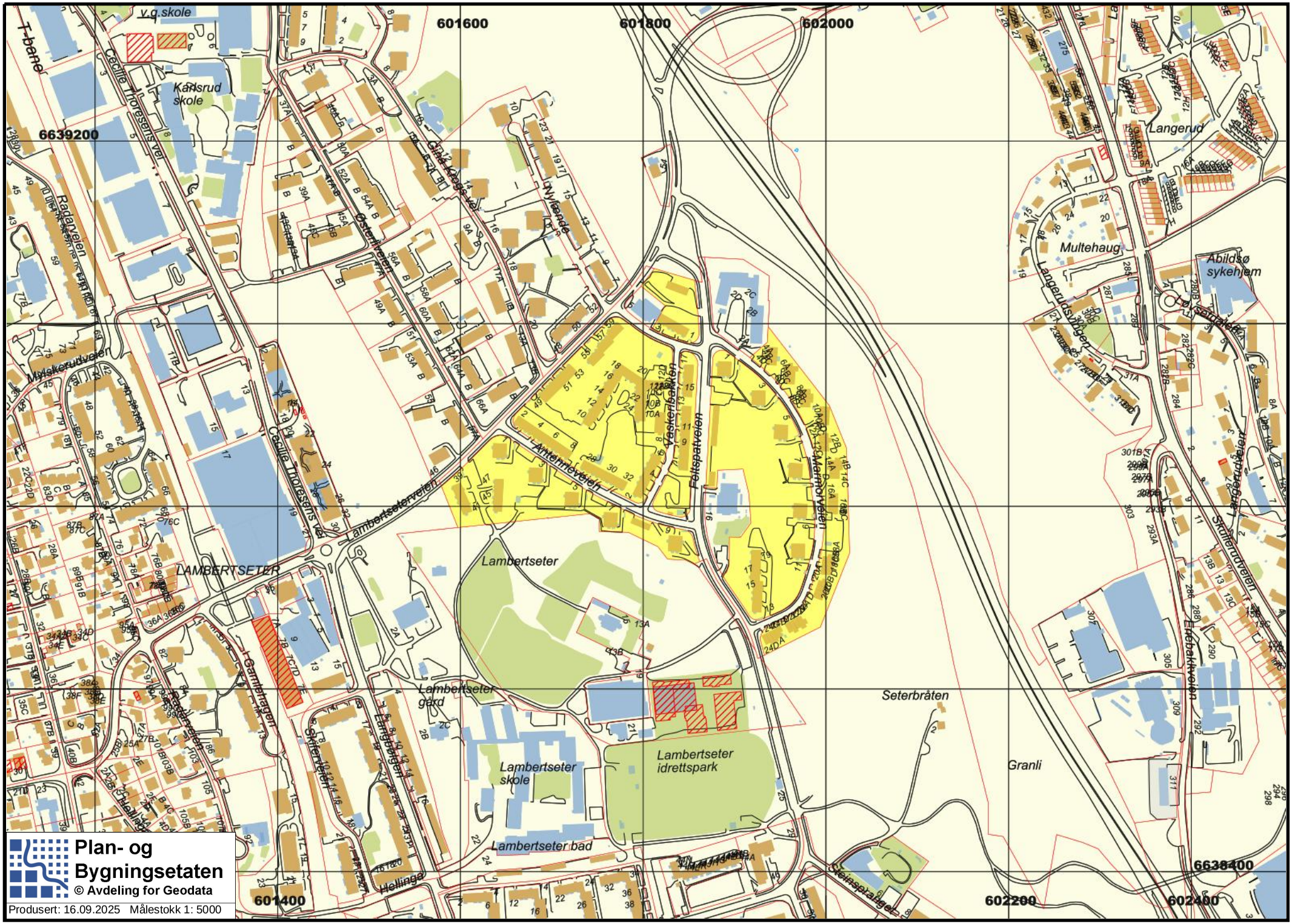
Målestokk= 1: 5000.

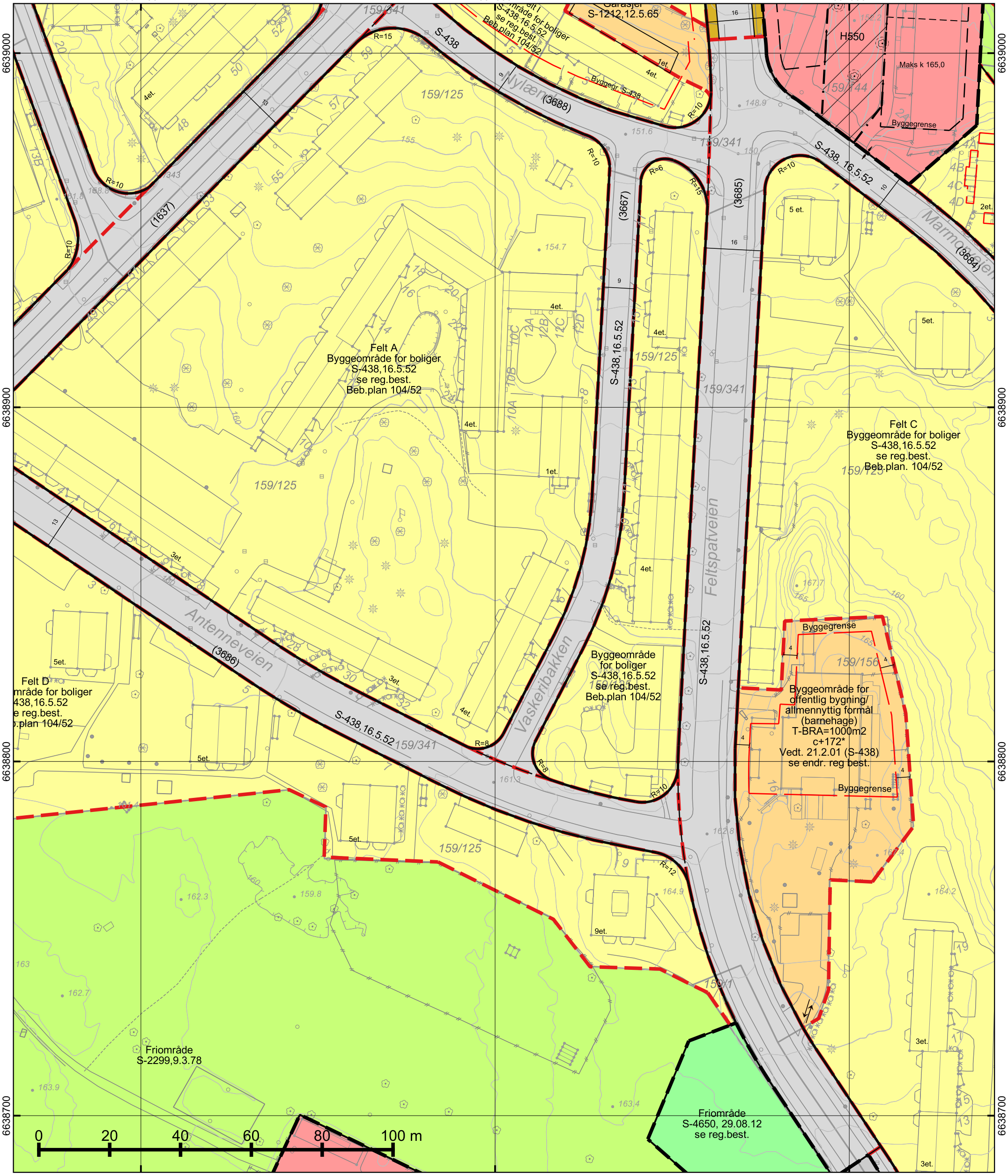
Eiendommen består av 6 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


601600
601800
602000
6639200
6638400
601400
602200
602400
v.g.skole
Kalsrud skole
T-bane
Cecilie Thoresens vei
Radarveien
Myklerudveien
Østerliveien
Gina Krogs vei
Nylandet
Lambertseterveien
Amtmannveien
Veskerudbakken
Feltspatveien
Marmorveien
Cecilie Thoresens vei
LAMBERTSETER
Gamlehagen
Lambertseter
Lambertseter gård
Lambertseter skole
Lambertseter idrettspark
Lambertseter bad
Skiferveien
Langbergen
Hellinga
Seterbråten
Granli
Steinsparveien
Langerud
Multehaug
Langerudsvingen
Abildsø sykehjem
Skulerudveien
Enebakkveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.09.2025 Målestokk 1: 5000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

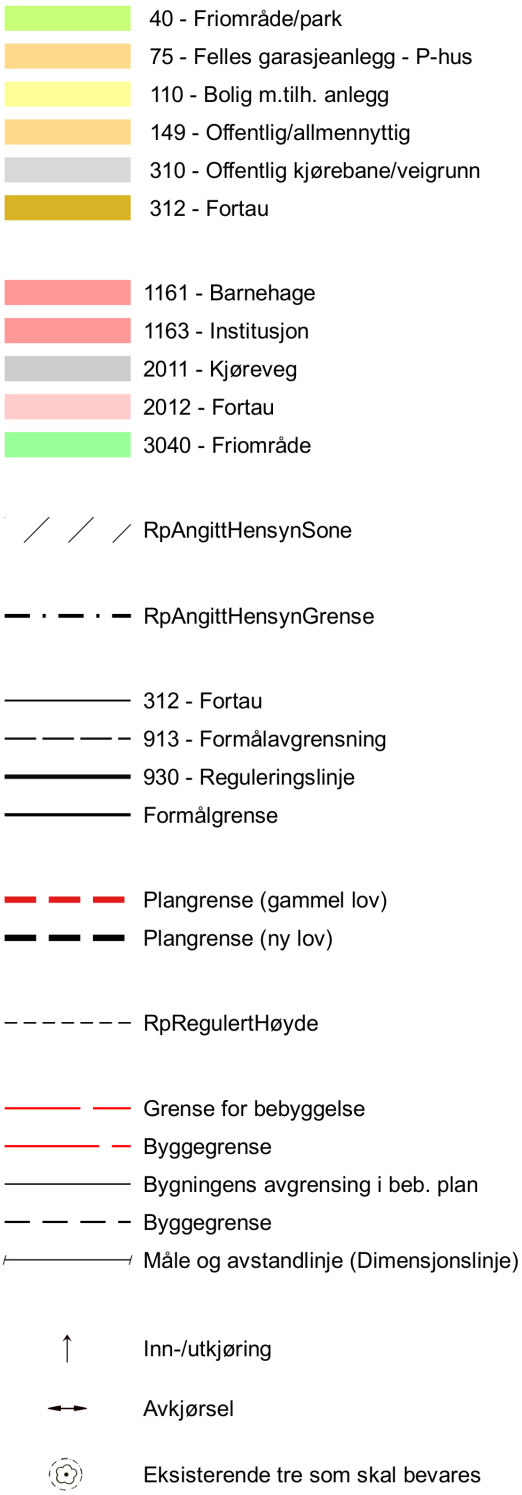
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

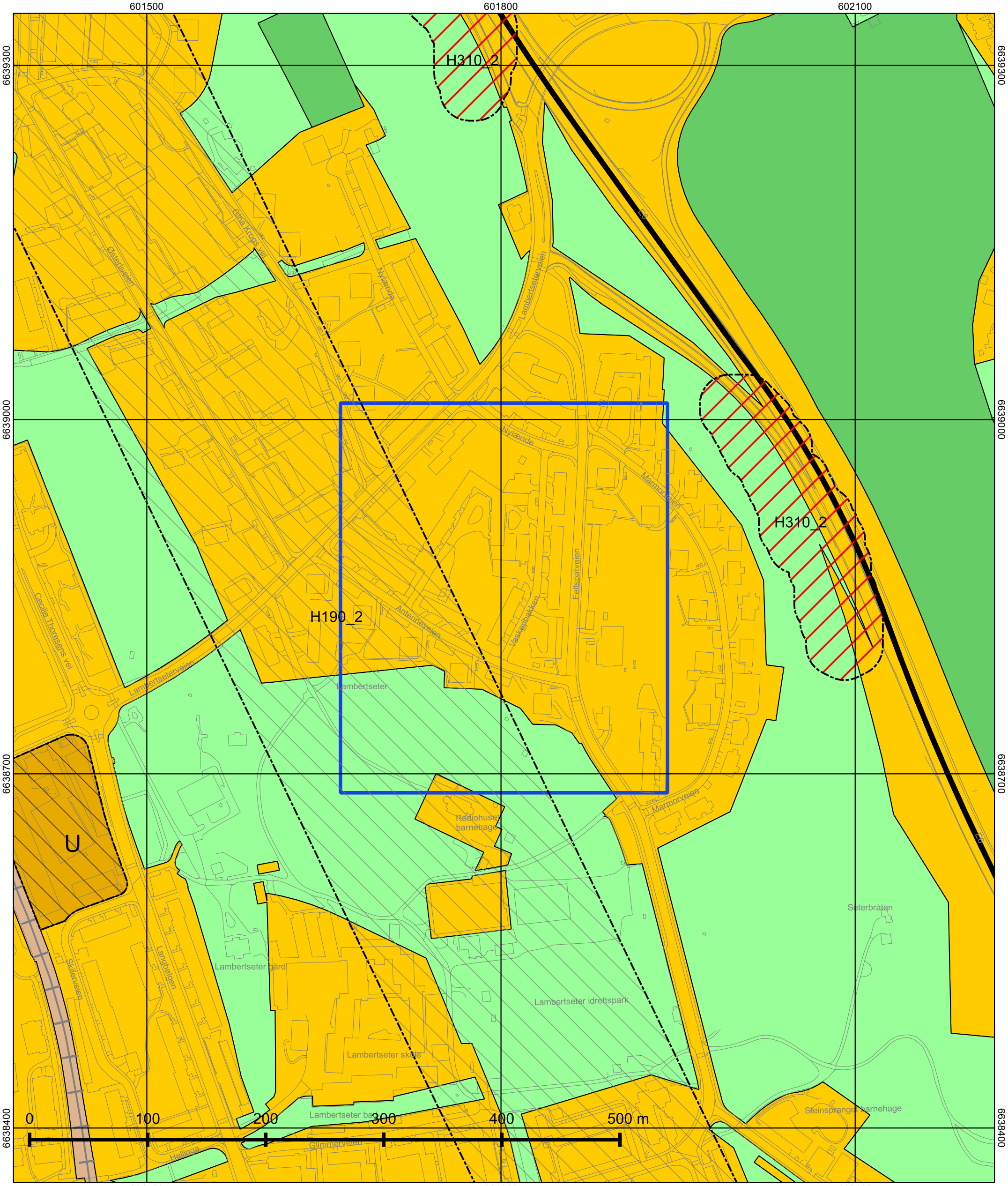
PlottID/Best.nr: 147415/ 86519264
Adresse: Antenneveien 9
Gnr/Bnr: 159/125
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147415/86519264
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203496
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 8. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	22.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ANTENNEVEIEN 9
Postadresse:	1154 OSLO
Matrikkel:	0301-159/125

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203496

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Marmorberget Brl.
Antenneveien 26

1154 OSLO

Schanche, Hallgeir
P.B. 84, Ellingsrud

1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950004185	96/77423

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	15. november 1996

Arbeidssted : 159/0125 Antenneveien 9
Byggherre : Marmorberget Brl., Antenneveien 26, 1154 OSLO
Arbeidets art: BLOKK 7, NYE BALKONGER + FASADEREHAB.

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 31.10.96.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 4775/52.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 26. november 1952 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 159 br.nr. 125, blokk 7.

Tomt nr. vei nr. Marmorberget, Lambertseter.

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

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

Ansvarshavende: Murmester Ola Nafstad, c/o Kr. Stensrud & Søn., Louisegt. 28, Oslo.

Arbeidet er approbert den 14/2-53 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 5/7-55 ble det ikke funnet noe lovstridig.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes anmeldelse og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelig approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 10. februar 1955. vann- og kloakkvesenet 14. juni 1955.

Feiervesenet 14. januar 1955. ~~brannkontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 19. september 1955.

O. Verndal

O. Verndal.
kst.

i Østre distrikt, Akeravd.

BYGNINGSINSPEKTØR

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203496
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	22.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ANTENNEVEIEN 9
Postadresse:	1154 OSLO
Matrikkel:	0301-159/125

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203496

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Romerike Svakstrøm AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM
kjetil@rss.as

Dato: 11062009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200901670-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ANTENNEVEIEN 9	Eiendom:	159/125
Tiltakshaver:	Marmorberget Borettslag	Adresse:	c/o Christian Engh Antenneveien 1, 1154 OSLO
Søker:	Romerike Svakstrøm AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ANTENNEVEIEN 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen av 06.03.2009.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

May Holm - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

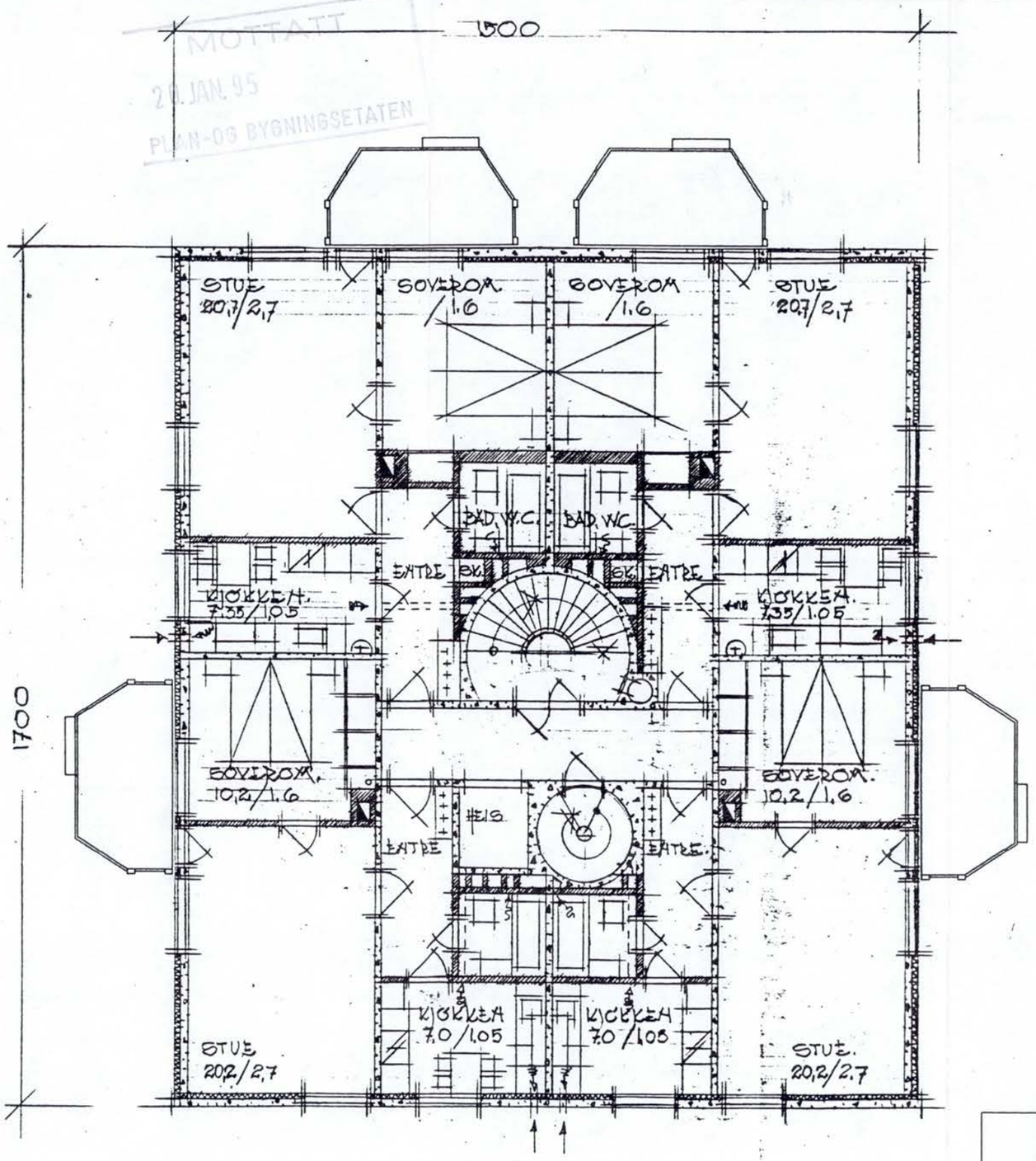
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

MOTTATT
20. JAN. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



PLAN AV TYPISK ETJ.

1

MARMORBERGET

Plantype Antenneveien 9
(etter tegning fra Ark MNAL Erling Viksjø)
- nye balkonger

DATO	95.01.20
MÅL	1:100
TEGN.	PO
TEGN NR.	071
REV.	

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 17.04.2019

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

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

Ferdigattest – Marmorberget Borettslag

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.04.2019 av:

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting av vinduer og balkongdører
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Antenneveien 9	Gnr.159, bnr.125	84/2616

Byggherre

Marmorbergets Borettslag
v/Frank Jahreie
Feltspatvn. 7

1155 OSLO 11

Ansvarshavende

Tømmerm. Steen G. Andresen
Refnesstranda 15

1500 MOSS

AS/lw

Dato 25.4.1986

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

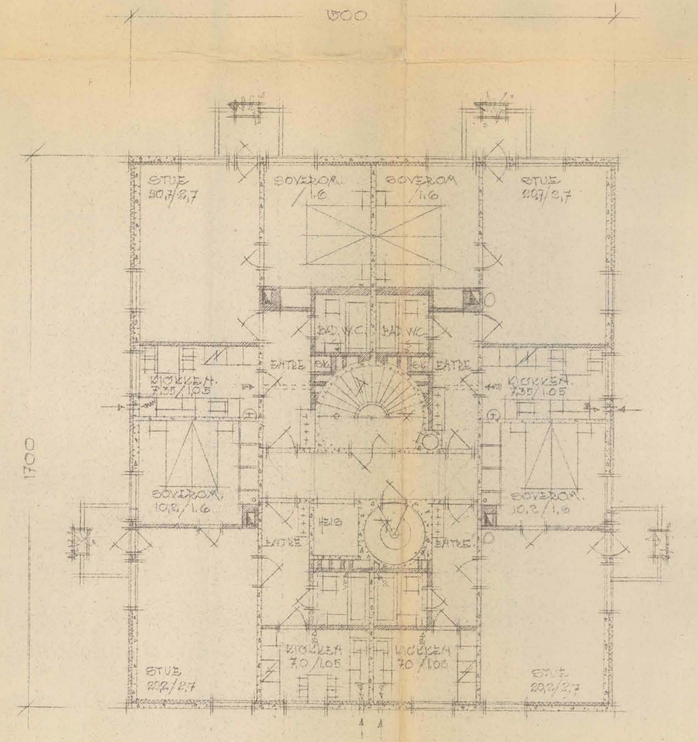
For bygningssjefen

A. Sundt
Bygningsinspektør

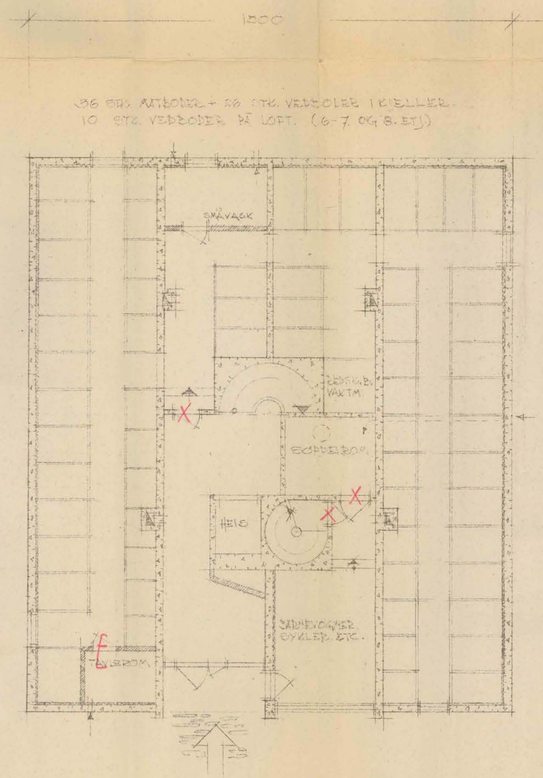
A. Sundt

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

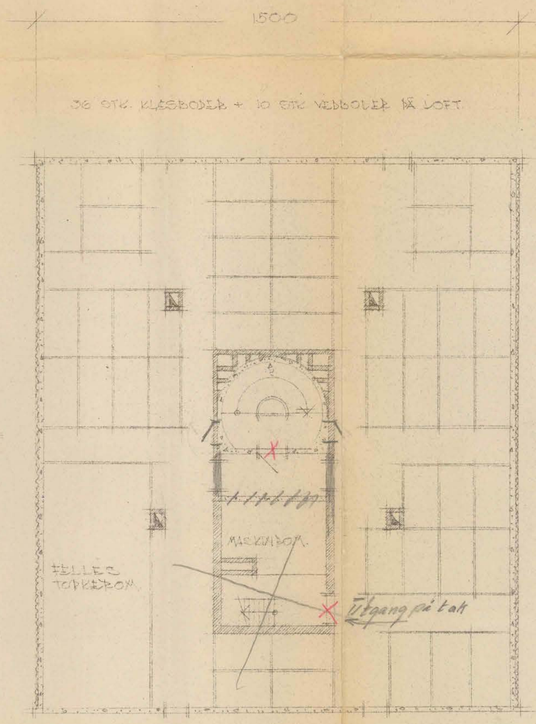
Ski. C-16. ANDVORD.



PLAN AV TYPISK ETJ.



PLAN AV KJELLER



PLAN AV LOFT.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
15 APR 1953

BLOKK NR. 7

	MARMORBERGET
1:100	PLANER
2104	

OBOS-78-104

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SCANMODUL NORGE AS
Løvsangerveien 12
1448 DRØBAK

Dato: 02.04.2019

Deres ref.: Knut Steinland | Vår ref.: 201816624-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ANTENNEVEIEN 9	Eiendom:	159/125/0/0
Tiltakshaver:	Markus Wolla	Adresse:	Antenneveien 9, 1154 OSLO
Søker:	SCANMODUL NORGE AS	Adresse:	Løvsangerveien 12, 1448 DRØBAK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Antenneveien 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytte av sluk på bad - leilighet H0701, mottatt 26.03.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201816624			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		20.11.2018	1/11
Plan og snitt			1/12

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.04.2019 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Markus Wolla, Antenneveien 9, 1154 OSLO, markuswolla@icloud.com

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.