

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250061
Adresse	Antenneveien 7		
Postnr.	1154	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjennom brl: Protector As	Polise/avtalenr	85489151
Selger 1 Fornavn	Farhat	Etternavn	Fazli

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

VBM Byggfornyelse

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet er totalrenovert i regi av borettslaget med tilvalg gjort gjennom dem. Det eneste som er gjort i etterkant er bytte av downlights til svarte, samt installasjon av nytt, innfelt bryterpanel i sort. Det er også installert smartstyring med dimmer plassert utenfor badet for manuell styring. Dette er også utført av faglærte. Arbeidet ble gjennomført i mai 2023.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

VBM Byggfornyelse

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet er totalrenovert i regi av borettslaget.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

All dokumentasjon for badet foreligger

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

VBM Byggfornyelse

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I forbindelse med totalreovering av alle badene i regi av borettslaget ble det også utført arbeid/kontroll av vann/avløp.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

I forbindelse med totalrenovering av alle bad i borettslaget vil felleskostnadene øke når prosjektet er ferdigstilt.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Se utfyllende informasjon om øvrig oppussing av leiligheten.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted.	Journalnr.	Tegn.nr.
	Arbeidets art	Innlevert	
	Bygningens art		
	Byggherre		
	Byggemelder		

159/1. Antenneveien 9.
Garasje for 7 biler.
Marmorberget Borettslag v/Frank Mortensen,
Marmorveien 15 tlf. 3304 10.
Widerøe, s Flyveselskap og Polarfly A/S, Box 13, Fornebu.

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet.~~

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles.~~

Vannforholdene er i orden/~~ikke i orden.~~

Oslo veivesen, den

12/7.58
B. Valde

19/7 - 58

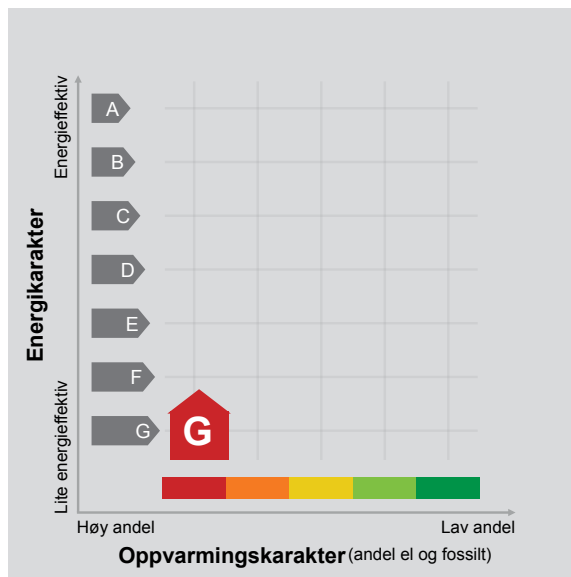
OSLO BYGNINGSKONTROLL	
000002	21 JUL 58
Gnr.	Bnr.

J. Hilde

ENERGIATTEST



Adresse	Antenneveien 7
Postnummer	1154
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81436231
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102989
Dato	06.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1955
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 51
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Antenneveien 7 - Nabolaget Marmorberget - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gina Krogs vei Linje FB10, 75C, 79	3 min 0.2 km
Lambertseter Linje 1, 4	7 min 0.5 km
Kastellet Linje 13, 19	22 min 1.9 km
Skullerud T-bane, buss	23 min 1.9 km
Ryen T-bane, buss	5 min 3.1 km

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	8 min 0.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km

«Stille, fredelig, nært marka og fine tuområder både med sykkel og fotturer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

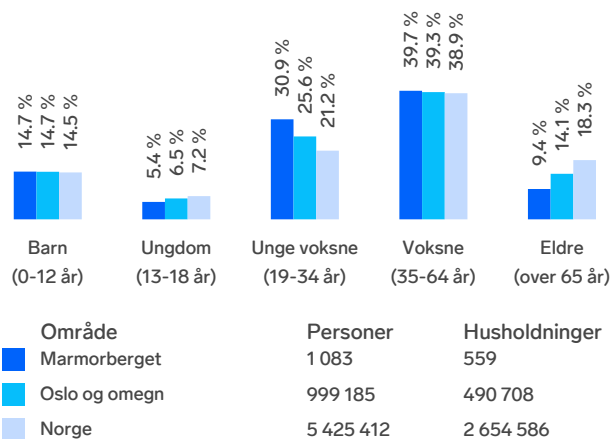
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Marmorberget barnehage (1-5 år) 79 barn	3 min 0.2 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Steinspranget barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Lambertseter Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Meny Lambertseter	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået
Lite støynivå 86/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Sport

- 

Lambertseter idrettsanlegg
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

6 min  0.5 km
- 

Avstikkern balløkke
Ballspill

11 min  0.9 km
- 

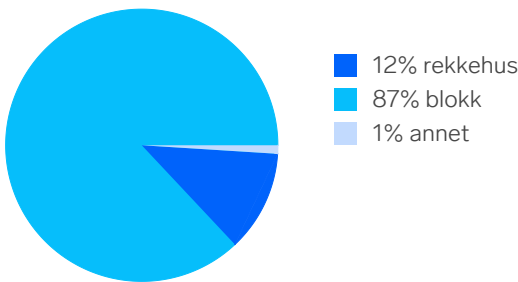
SATS Lambertseter

6 min 
- 

EVO Lambertseter Senter

7 min 

Boligmasse



«Nær byen, men fortsatt rolig og mye grøntområder»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

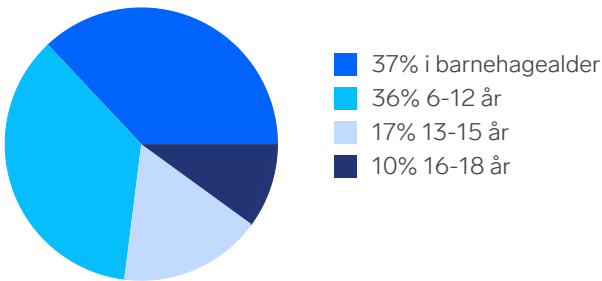
Lambertseter Senter

6 min 
- 

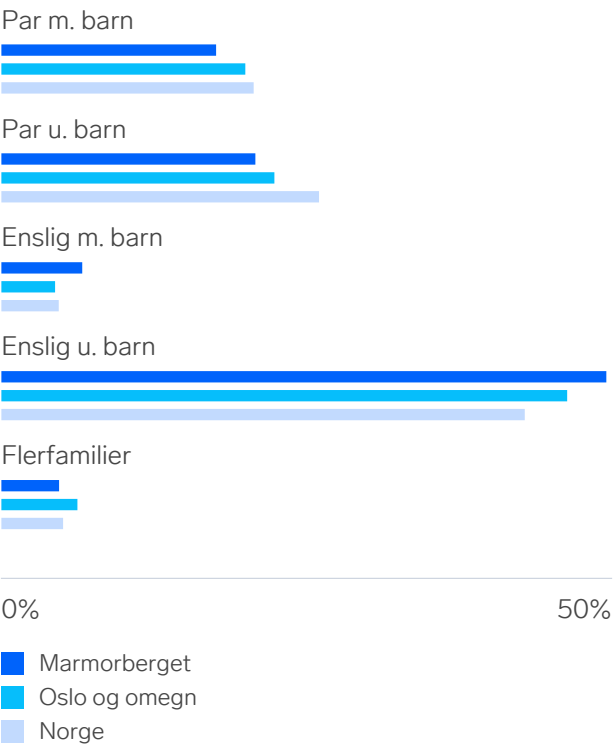
Boots apotek Lambertseter

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

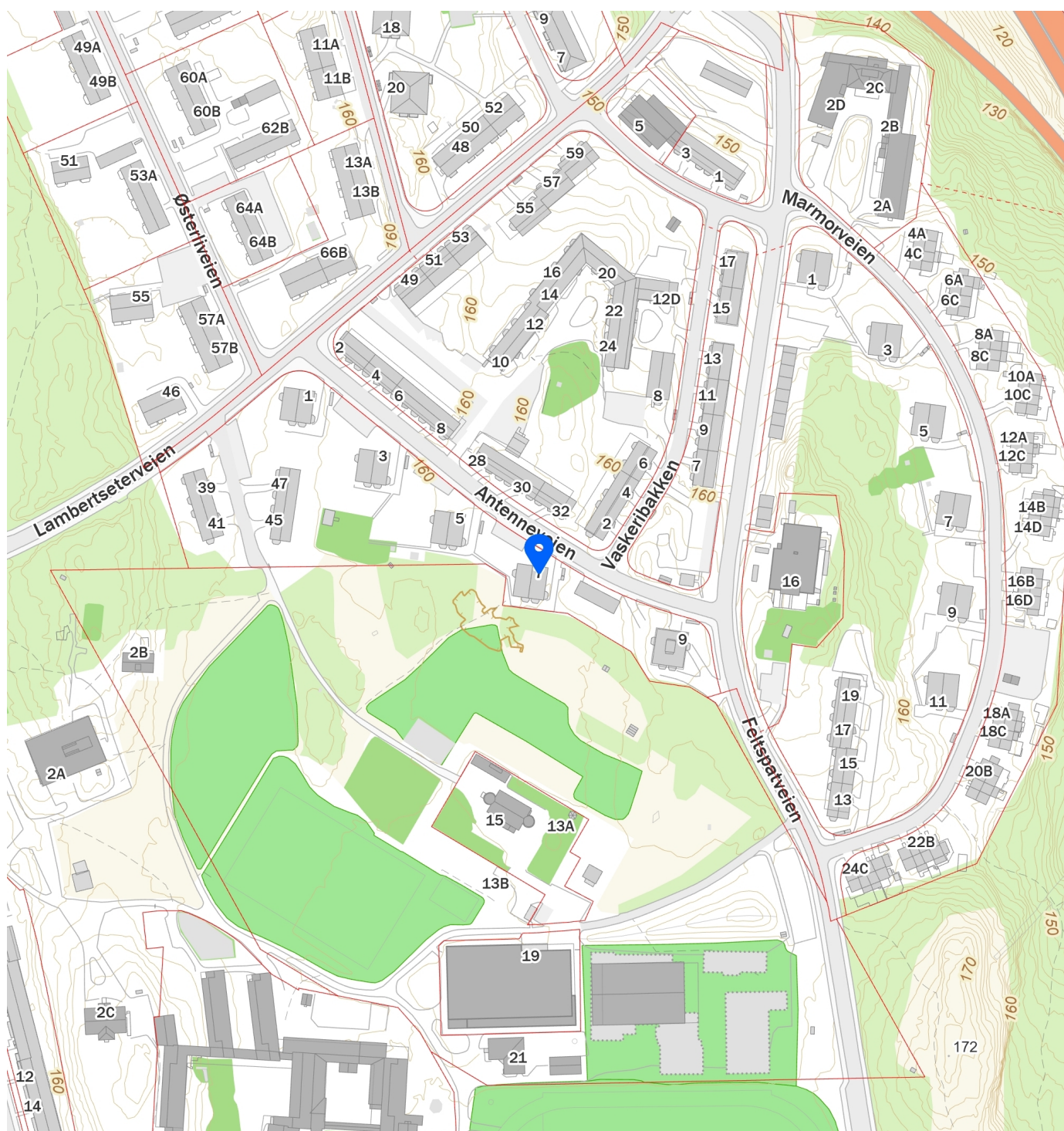
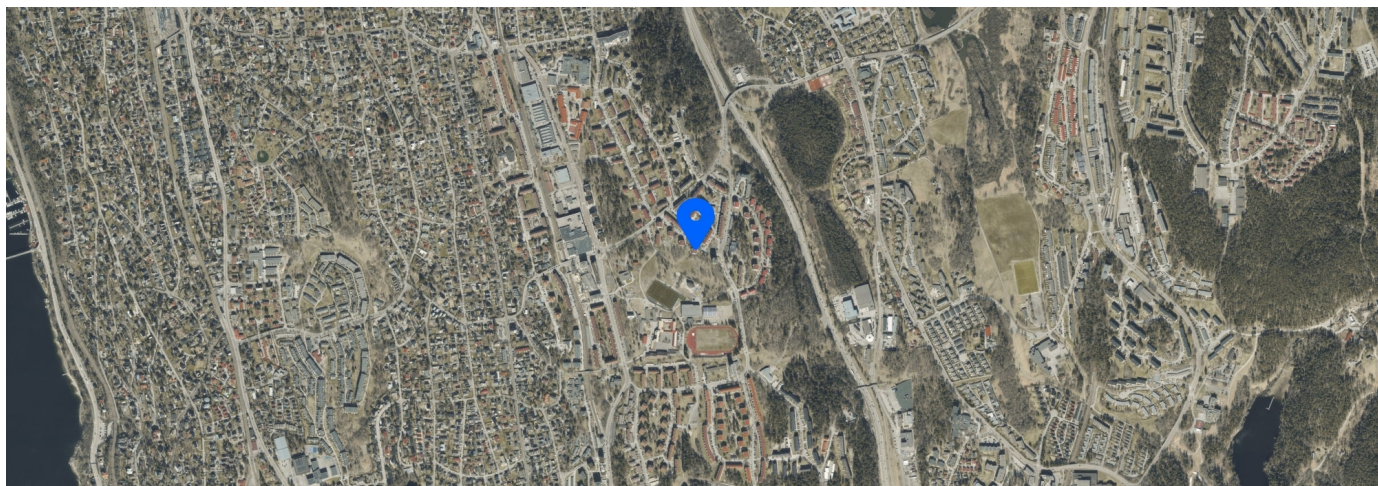


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Lene Kristin Standal Andersen
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: lene@eiendomsmeglerne.no

8430712

78/1019

07.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.04.2025.

Boligselskap: 78 Marmorberget Borettslag
Organisasjonsnr: 947.822.969
Andelseier: Farhat Fazli
Leieobjektnr: 1019
Adresse: Antenneveien 7, 1154 OSLO
Andelsnummer: 23
Borettsinnskudd: kr 3.400,—
Hjemmeside: <https://vibbo.no/marmorberget>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1462587.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Styret vedtok 6. nov å øke felleskostnadene og leietillegg påbygg med 15% fra 01.01.2025
- Det er avholdt xgf 3-6 juli 2022 hvor det er vedtatt et låneopptak på inntil kr 175 000 000 til planlagt rørutskifting. Oppstart av prosjektet er planlagt i oktober 2022, og antas avsluttes i juli 2025
- Delutbetaling nr 6 av lånet - Des 24 (totalt tatt ut 120mill pr 30.12 .24)
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget.
- Nøkkel/skilt kontakt driftskontoret
- Bod følger leiligheten
- Energimerking Marmorberget Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt
- Parkering og garasjeplasser fordeles etter lister.
- Rådgiver Heidi Svendsen godkjenner nye andelseiere, mail sendes heidi.svendsen@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207764612	A	2.284.113,-	14 år 1 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK02-98207764647	A	22.179.807,-	11 år 5 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK03-98207764620	A	10.987.245,-	13 år 2 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK04-98207764639	A	11.254.578,-	11 år	12		Flyt	5,45%
* OBBK05-98207872369	A	2.501.950,-	15 år 8 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS06-98208045806	A	120.000.000,-	22 år 5 md.	12	01.06.2025	Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.414,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.355,-
Trappevask	59,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	499,-	12.164,-	21.823,-	259.367,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207764612	3.470,-	29,-		
* OBBK02-98207764647	33.789,-	331,-		
* OBBK03-98207764620	16.737,-	148,-		
* OBBK04-98207764639	17.153,-	172,-		
* OBBK05-98207872369	3.817,-	30,-		
* OBOS06-98208045806	182.904,-	794,-	01.06.2025	343,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 258.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Heidi Svendsen Rådgiver Freserveien 1, 195 OSLO, e-post: heidi.svendsen@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslagets medlemmer borettslagets medlemsrett 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: _____

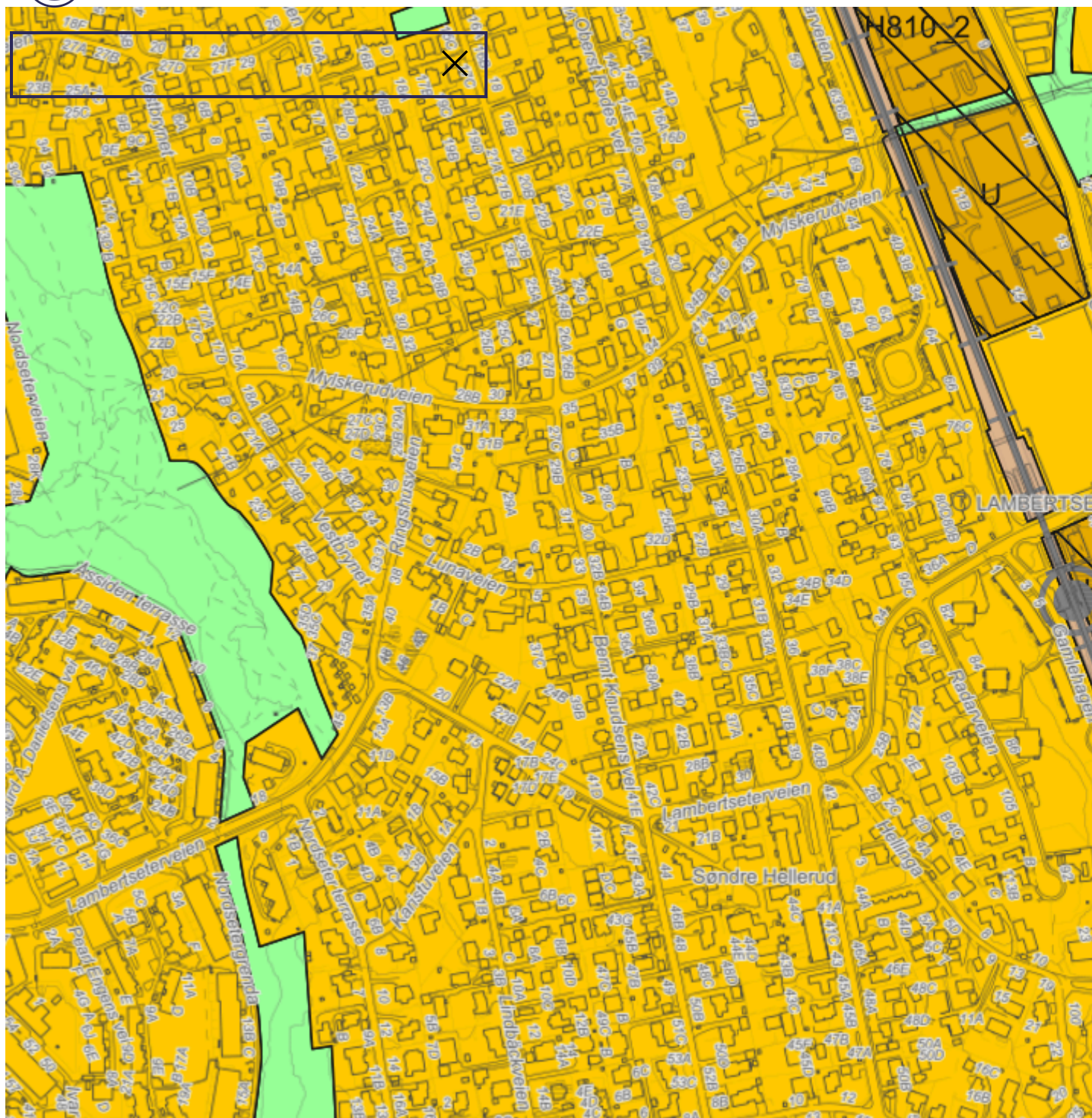
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Personvern og informasjonskapsler <https://www.oslo.kommune.no/startsiden/personvern-og-informasjonskapsler-article3008.html>

100 m

©Oslo PBE

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Marmorberget Borettslag

Møtedato: 04.04.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Grendehuset

Til stede: 56 andelseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt ____65 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Heidi Svendsen.

Møtet ble åpnet av Christian Engh.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.

Vedtak: Han ble valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Heidi Svendsen foreslått. Som protokollvitne ble Kari-Anne Søreng-Stensrud foreslått.

Vedtak: De foreslåtte ble valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås dekket av egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Godkjent

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

honorar til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 15 000

Vedtak: Godkjent

8. Fastsettelse av ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen

Honorar til komite for arbeid med rehabilitering av rør ble foreslått satt til kr 300 000

Vedtak: 40 stemte for, 24 stemte i mot og 1 avga blank stemme

Forslaget ble godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

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

Saksframstilling:

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

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

Vedtak: Forslaget godkjent mot 1 stemme

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

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

Forslag til vedtak

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

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak: Enstemmig godkjent

11. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år, ble Christian Engh foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Som styremedlem for 2 år, ble Vidar Håby foreslått.

Vedtak: Valgt

Som varamedlem for 1 år, ble Kari-Anne Søreng-Stensrud foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Michael Næss Kristiansen foreslått.

Vedtak: Valgt

Valgkomite

Som medlem til valgkomiteen for 1 år, ble Anna Hansen (Hong Li) foreslått

Som medlem til valgkomiteen for 1 år, ble Arthur Olaf Jensen foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

12. Valg av delegert og varadelegert

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Nicolay Carlsen og Svein Arne Jensen

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

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19.20. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Arild Rebbeng /s/

Fører av protokollen

Navn: Heidi W. Svendsen /s/

Protokollvitne

Navn: Kari-Anne Søreng-Stensrud 7s/

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

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 78

Marmorberget Borettslag

Velkommen til årsmøte i Marmorberget Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomiteen
8. Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen
9. Forslag fra styret om å si opp avtalen med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader
10. Forslag fra styret om å endre punkt 9.4 i vedtektene
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Marmorberget Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Heidi W. Svendsen foreslått. Protokollvitner velges i generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0078 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 650 000

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 15 000 .-

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 15 000

Sak 8

Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Forslag fra styret om å endre punkt 9.4 i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Om valgkomiteens arbeid og forslag til innstilling til tillitsverv med begrunnelse

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen får i midten av januar hvert år et brev fra OBOS ved rådgiver eiendomsforvaltning om rammer for oppgavene til valgkomiteen og opplysninger om tillitsvalgte som er på valg. Med følger også et standardskjema for innstilling. Valgkomiteen har frist til 1. mars for innsending av innstilling.

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

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

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

Til innstillingen

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

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

Innstilles som styreleder:

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

Innstilles som styremedlem:

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

Innstilles til gjenvalg som styremedlem:

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

Innstilles som første varamedlem til styret:

Kari-Anne Søreng-Stensrud (56), Marmorveien 3.

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

Innstilles som andre varamedlem til styret:

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

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

Delegerte: Nicolay Carlsen og Svein Arne Jensen (nåværende styremedlem)

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

Innstilles som medlem av valgkomiteen for to år:

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

Innstilles som medlem av valgkomiteen for ett år:

Anna Hansen, 38 (endret fra Hong Li, men er fortsatt registrert med dette navnet i Vibbo systemet). Har adresse Antenneveien 1. Hun har bodd her siden 2018, og vil gjerne bidra til et mangfoldig og trivelig bomiljø. Hun jobber nå i et konsulentfirma innen feltet bygg, eiendom og samferdsel. Hun har være med i valgkomiteen i ett år og er en engasjert person som er interessert i å lære.

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

Oslo, 27/2-2024

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Engh

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Arne Jensen
- Vidar Håby

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari-Anne Søreng-Stensrud
- Michael Næss Kristiansen

Valg av 1 *valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som *valgkomite:

- Anna Hansen (Hong Li)

Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arthur Olaf Jensen
-

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nicolay Carlsen
- Svein Arne Jensen

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kari-Anne Søreng-Stensrud
 - Michael Næss Kristiansen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Nicolay Carlsen	Marmorveien 22 D
Svein Arne Jensen	Nylænde 1

Varadelegert

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Marmorberget Borettslag

Borettslaget består av 537 andelsleiligheter.

Marmorberget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947822969, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

159 125

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

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

Marmorberget Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid 2023

2023 ble nok et år med stor arbeidsmengde, hovedsakelig grunnet rør prosjektet. I 2023 ble det avholdt 13 styremøter, ett regnskapsmøte, ett budsjettmøte, ett konstitueringsmøte, 1 generalforsamling og 10 beboermøter.

Styret behandlet totalt 129 ordinære saker, i tillegg til avklaringer relatert til pågående rør rehabilitering.

Siden oktober 2023 har det vært ytterligere administrativ oppfølging, da driftsleder ble sykemeldt og en del av oppgavene som normalt håndteres av driftsleder måtte ivaretas av styret.

Større arbeider:

- Rør-rehabilitering:

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

Andre større arbeider gjennomført i 2023 omfatter blant annet:

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

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

Andre oppgaver styret har håndtert i 2023:

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

Faste styreoppgaver:

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

For 2024 vil hovedfokus fortsatt være rør prosjektet.

Vennlig hilsen styret i Marmorberget Borettslag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

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

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger i 2023.

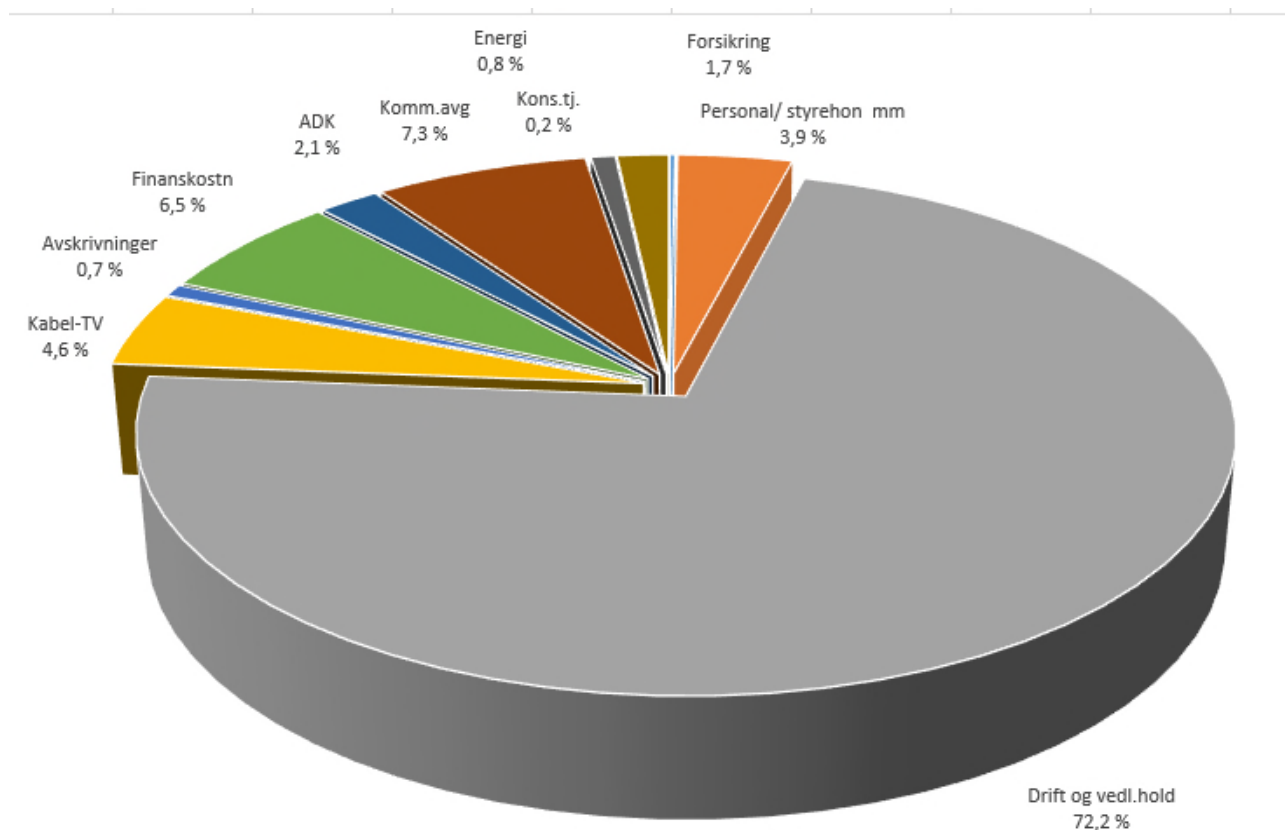
Resultat

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

Disponible midler

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Marmorberget Borettslag har lån OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingenten

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

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Marmorberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marmorberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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, 15. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 134 115	5 819 972	5 134 115	-1 229 659
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-43 957 569	-17 786 266	-57 432 800	-49 053 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	508 919	530 319	500 000	500 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-121 697	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	40 000 000	20 000 000	60 000 000	60 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 912 885	-3 305 330	-3 809 887	-2 857 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 239	-2 884	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-6 363 774	-685 857	-742 687	8 590 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-1 229 658	5 134 115	4 391 428	9 819 659

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Pantstillelse	23	258 969 400	258 969 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2024

Styret i Marmorberget Borettslag

Christian Engh /s/ Nicolay Carlsen /s/ Svein Arne Jensen/s/
Rune Pedersen /s/ Vidar Håby/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INTEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 101 212
Parkeringsleie	383 325
Trappevask	344 088
Garasjeleie	163 200
Eiendomsskatt	125 448
Leietillegg for påbygg	46 989
Strøm bod	5 475
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 169 737

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-27 125
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 142 612

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 650 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 487, jf. noten om andre driftskostnader.

I tillegg ble det vedtatt i generalforsamlingen et ekstra honorar grunner rørprosjektet stort kr 200 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.125

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING**

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

Feiekost for traktor			
Tilgang 2016	116 250		
Avskrevet tidligere	-116 249		
			1
TP150PH flishogger			
Tilgang 2004	63 572		
Avskrevet tidligere	-63 571		
			1
Graveringsmaskin			
Tilgang 2014	58 320		
Avskrevet tidligere	-58 319		
			1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2020	100 000		
Avskrevet tidligere	-50 000		
Avskrevet i år	-20 000		
			30 000
Gressklipper			
Tilgang 2017	90 000		
Avskrevet tidligere	-89 999		
			1
Hvitevarer			
Tilgang 2014	149 089		
Avskrevet tidligere	-149 088		
			1
Plog til traktor			
Tilgang 2022	38 006		
Avskrevet tidligere	-7 601		
Avskrevet i år	-7 601		
			22 804
Printer			
Tilgang 2018	22 500		
Avskrevet tidligere	-22 499		
			1
Sandsilo			
Tilgang 1995	55 350		
Avskrevet tidligere	-55 349		
			1
Snøfreser nr. 2			
Tilgang 2018	39 510		
Avskrevet tidligere	-39 509		
			1
Tilhenger nr. 2			
Kostpris	22 690		
Avskrevet tidligere	-22 689		
			1

Tilhenger		
Tilgang 1995	30 750	
Avskrevet tidligere	-30 749	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2019	1 868 344	
Avskrevet tidligere	-607 208	
Avskrevet i år	-186 834	
		1 074 302
Traktor nr. 3		
Tilgang 2009	612 500	
Avskrevet tidligere	-612 499	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2017	1 743 466	
Avskrevet tidligere	-1 046 082	
Avskrevet i år	-174 347	
		523 037
Parkeringsplasser		
Tilgang 2020	903 030	
Avskrevet tidligere	-195 657	
Avskrevet i år	-90 303	
		617 070
Elbil-lader		
Tilgang 2022	64 900	
Avskrevet tidligere	-21 633	
Avskrevet i år	-21 633	
		21 634
Garasjeanlegg		
Tilgang 2000	298 584	
Avskrives ikke		298 584
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 601 677
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-508 919

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	467 224	
Nedbetalt i år	108 607	
		-2 424 169

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019	-31 523 354	
Nedbetalt tidligere	6 129 019	
Nedbetalt i år	1 389 674	
		-24 004 661

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2019	-14 889 664	
Nedbetalt tidligere	2 586 810	
Nedbetalt i år	572 497	
		-11 730 357

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019	-16 208 534	
Nedbetalt tidligere	3 241 480	
Nedbetalt i år	739 179	
		-12 227 875

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	263 851	
Nedbetalt i år	102 928	
		-2 633 221

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-20 000 000

Delutbetalt i 2023

-40 000 000

-60 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-113 020 283****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-Banken AS	Første avdrag er 30/05-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025	
53, 54, 55, 57, 1001, 1002		100
1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008		100
1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014		100
1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020		100
1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026		100
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032		100
1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038		100
1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044		100
1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050		100
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056		100
1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062		100
1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068		100
1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074		100
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080		100
1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086		100
1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092		100
1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098		100
1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104		100
1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110		100
1111, 1112, 1113, 1115, 1116, 1118		100
1119, 1121, 2001, 2002, 2003, 2004		100

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

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-227 408
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-227 408

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

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

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

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

NOTE: 24**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 78 Selskapsnavn: Marmorberget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**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.

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 nattesøvn, 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 frostskaadet.
- 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 lignende 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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.: Christian Engh Vår ref.: 201815259-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Tommy Monge

Dato: 17.04.2019

Arkivkode: 531

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:
Christian Engh

Vår ref. (saksnr.):
202019926 - 7
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Mie Marie Jørstad

Dato: 03.01.2023

Adresse:	ANTENNEVEIEN 1-9 MED FLERE	Eiendom:	159/125/0/0
Tiltakshaver:	MARMORBERGET BORETTSLAG	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Marmorberget borettslag

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av dører til kjeller og loft, mottatt 02.01.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent noen tegninger i forbindelse med tiltaket.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

MARMORBERGET BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 04.07.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201203322-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Line Hellum Fomenko

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - ANTENNEVEIEN 3 - 7 - MARMORVEIEN 1 – 11

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.05.2014.

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.07.2014 av:

Line Hellum Fomenko - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

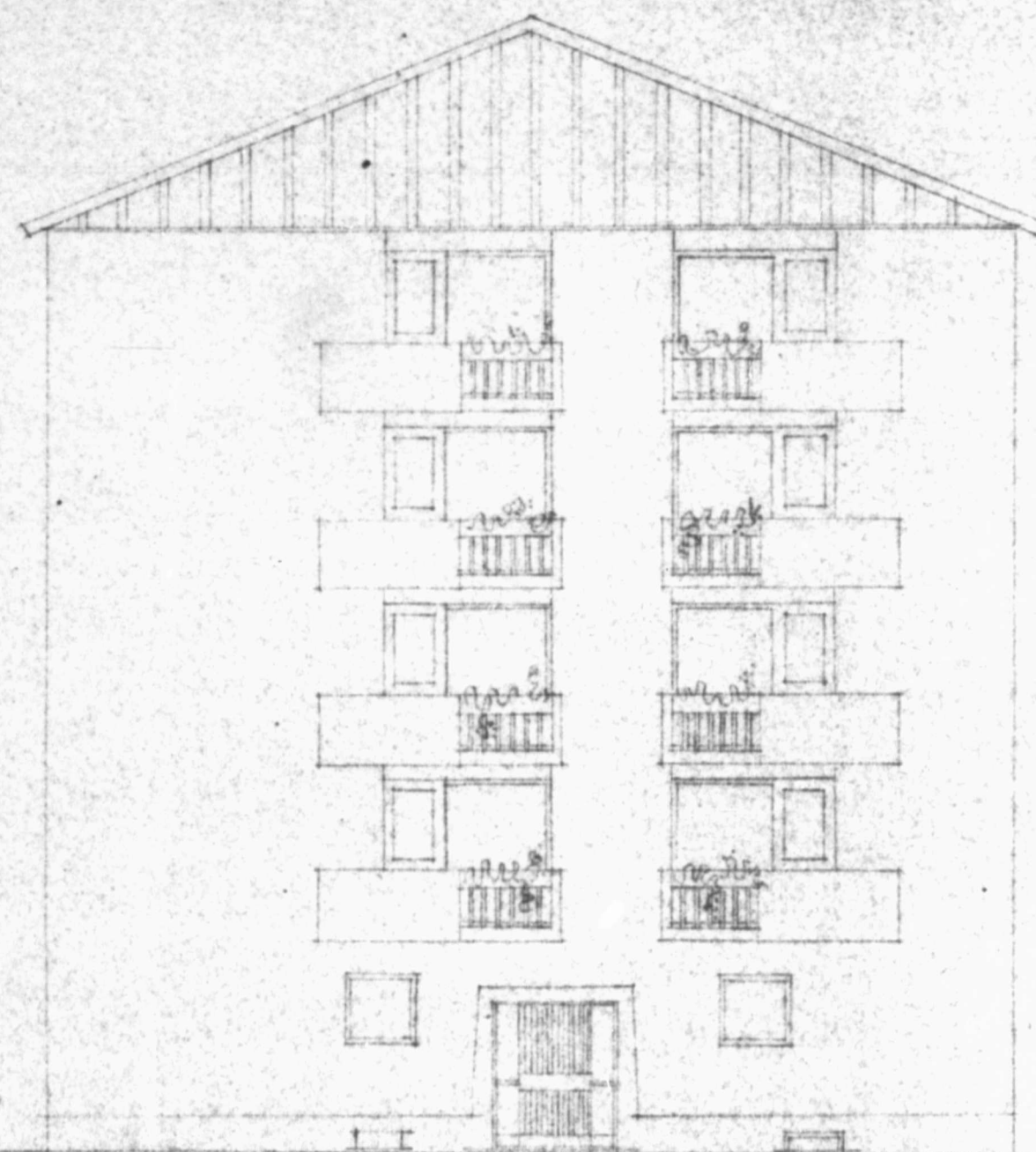
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

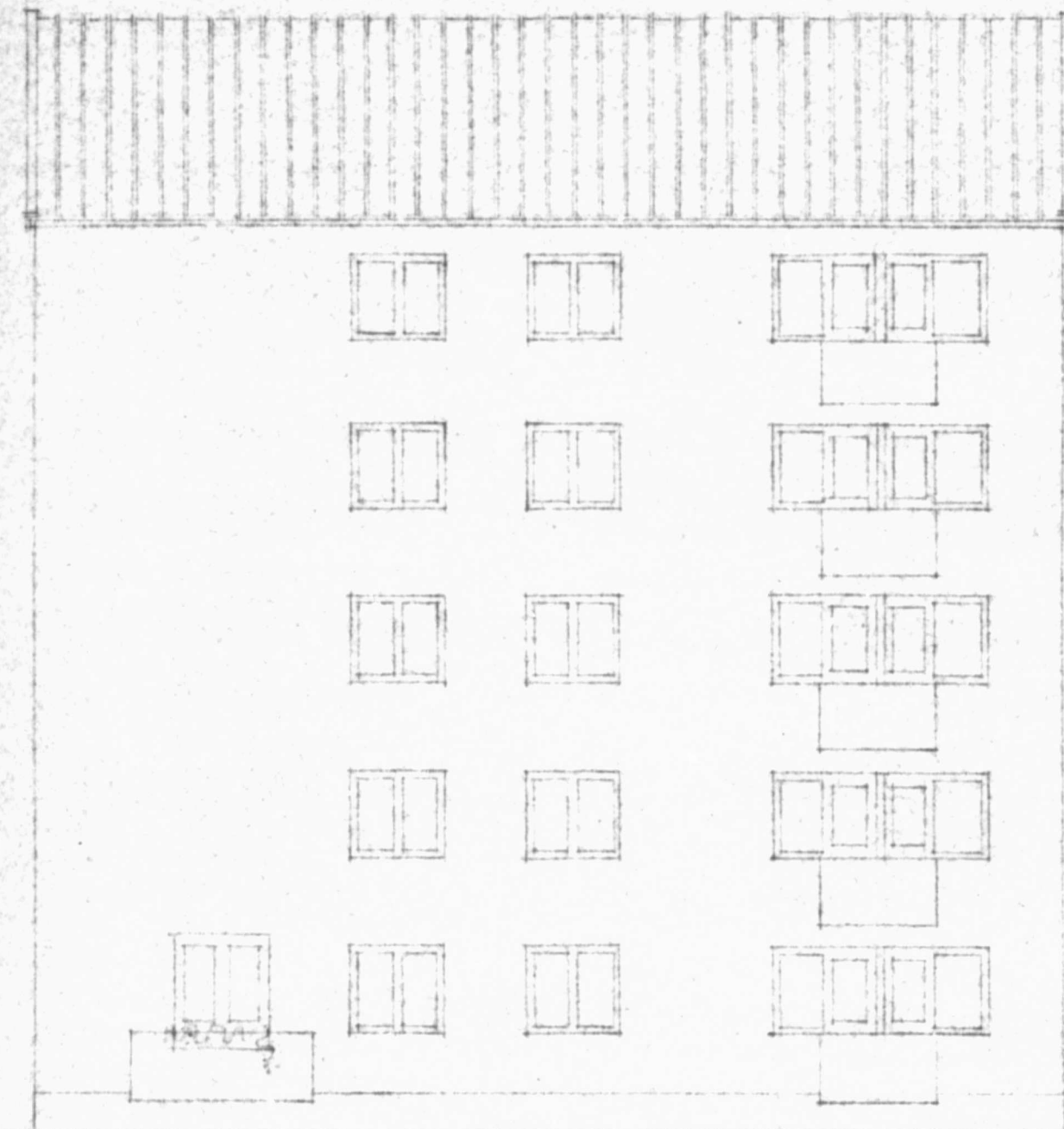
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

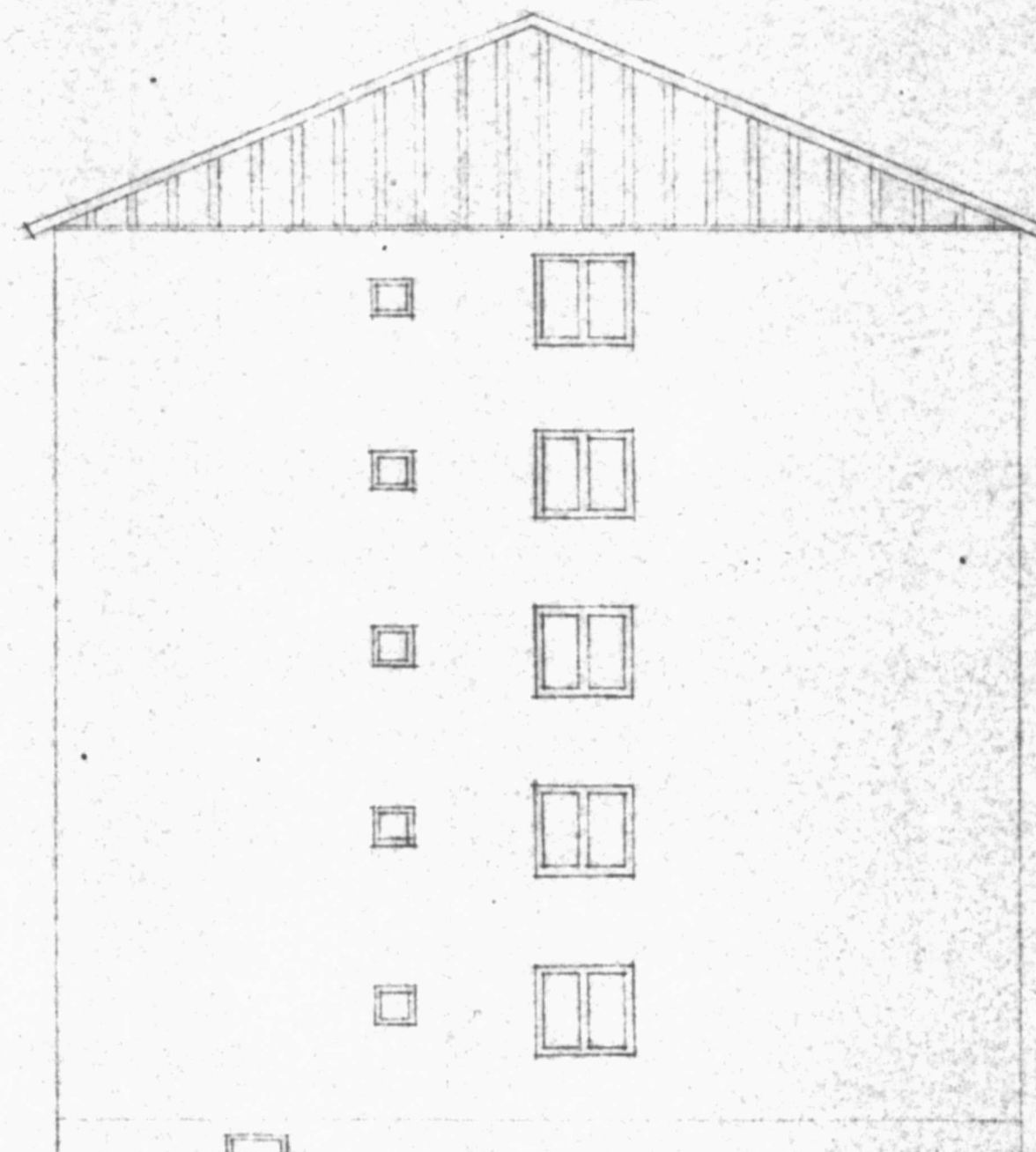
Kopi til: Marmorberget borettslag v/Vidar Håby, Antenneveien 40, 1154 OSLO,
marmorberget@getmail.com



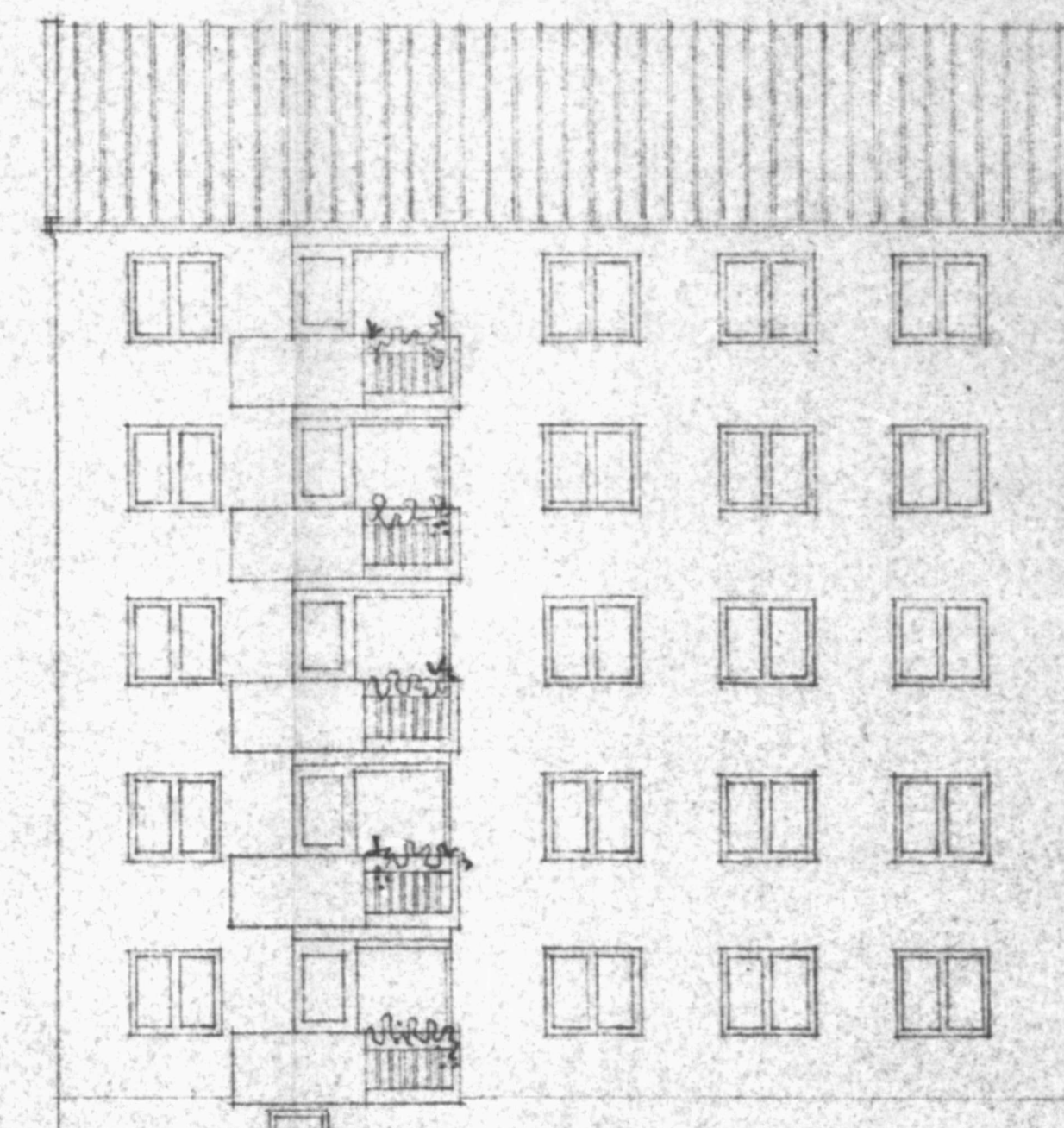
fasade mot syd.



fasade mot øst.



fasade mot nord.



fasade mot vest.

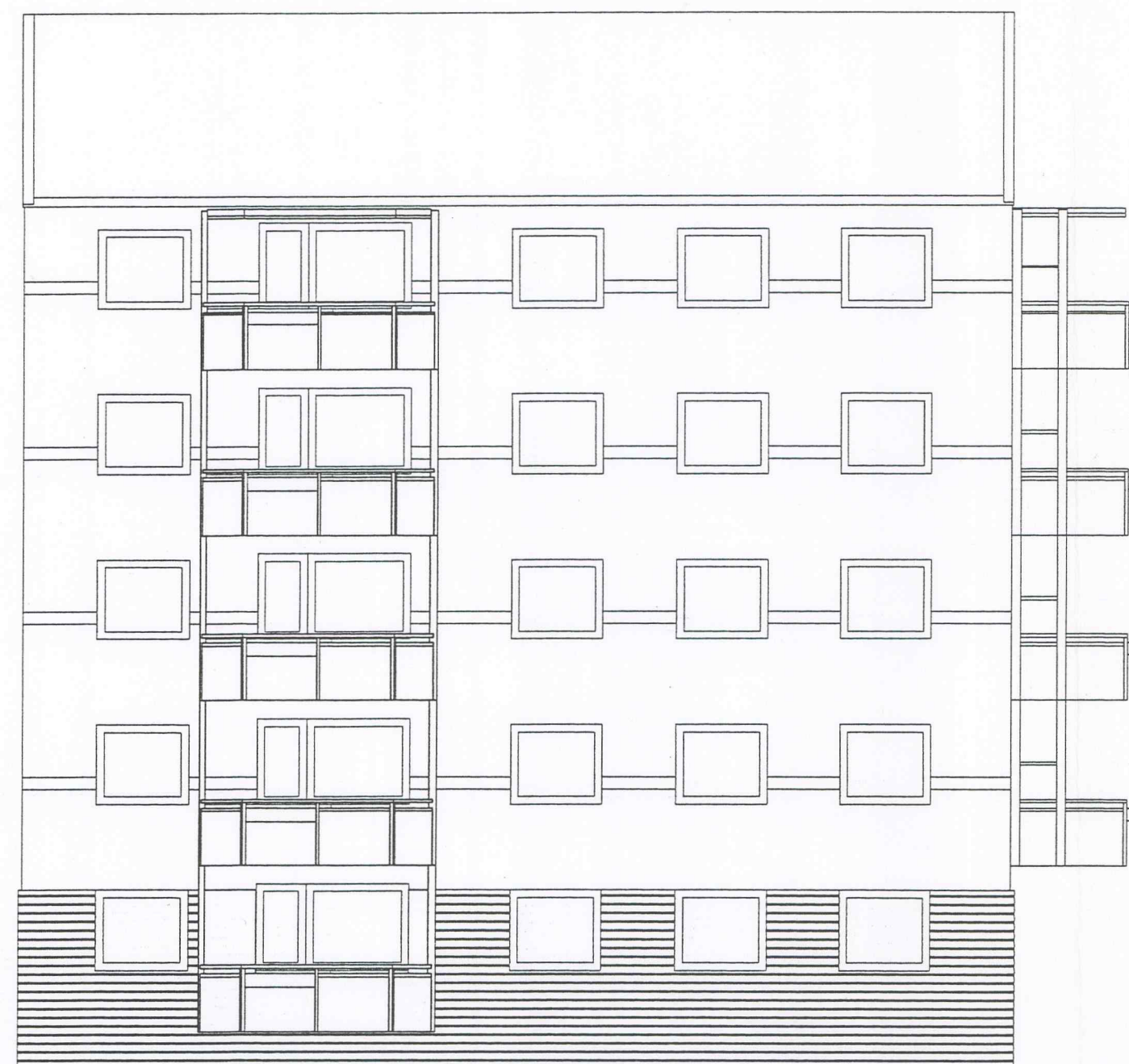


0485

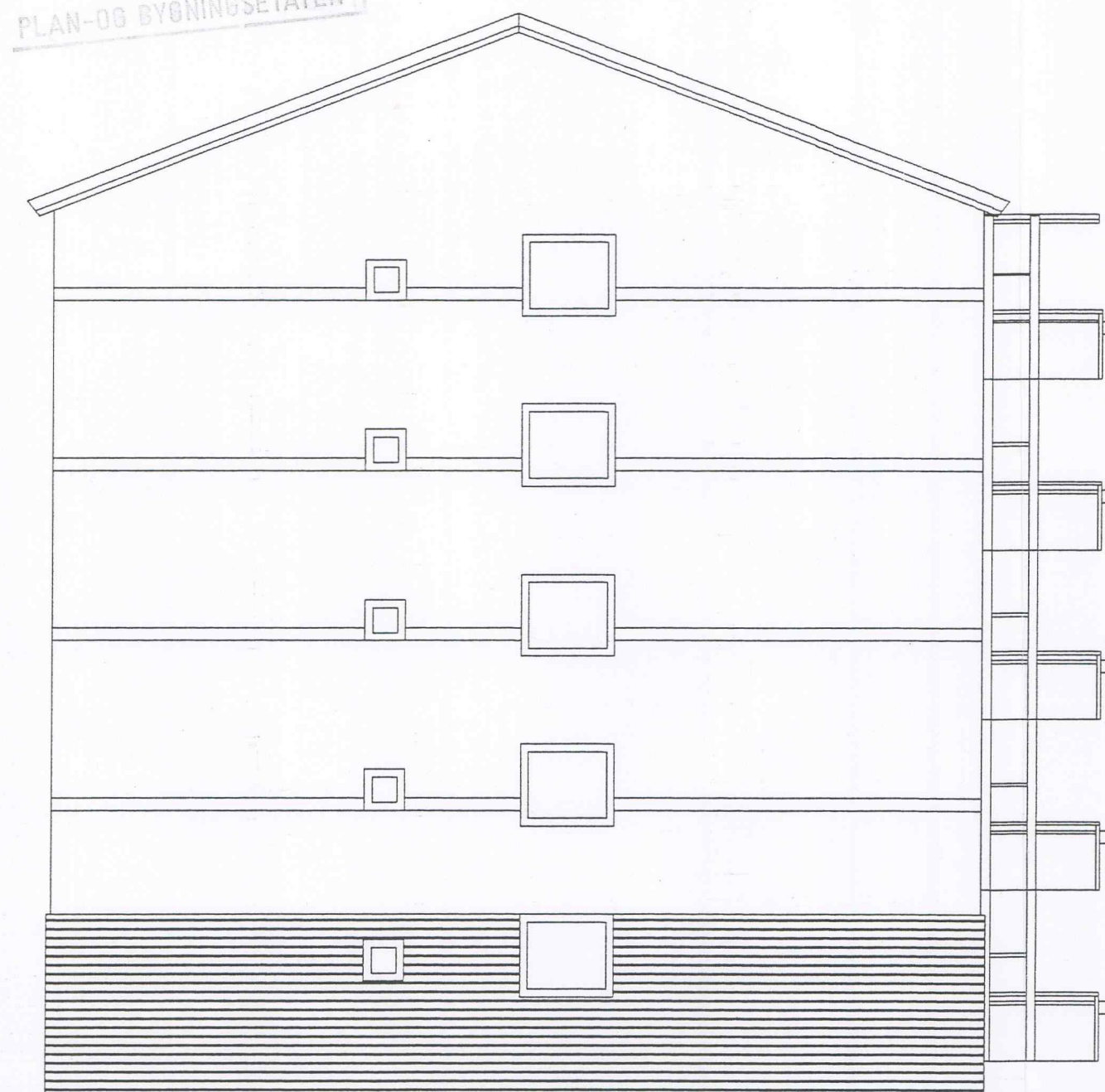
BLOKK NR. 3 6

TEILIGHETSTYPE D	
TEIL. 4851	MARMORBERGET
MAST. 1:100	FASADER.
5104	ERLING VIKSJØ ARKITEKT M.N.R. TORSGATA 17 - OSLO - TEL. 41 20 93

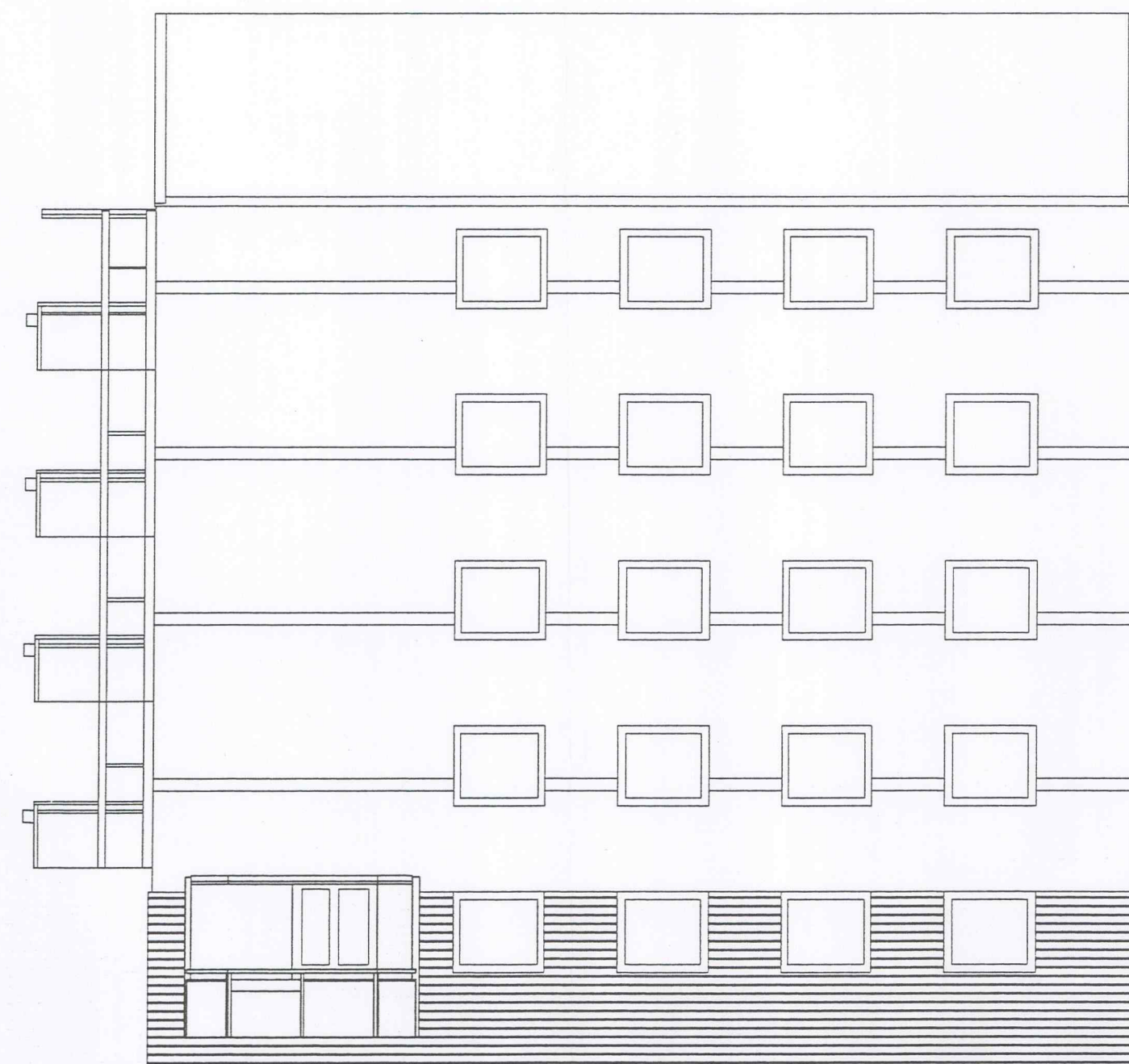
OBOS-78 109



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

MARMORBERGET

Antenneveien 3-5-7, fasader
(etter tegning fra Ark MNAL Erling Viksjø)
- ny kledning, nye balkonger

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

DATO
95.01.20

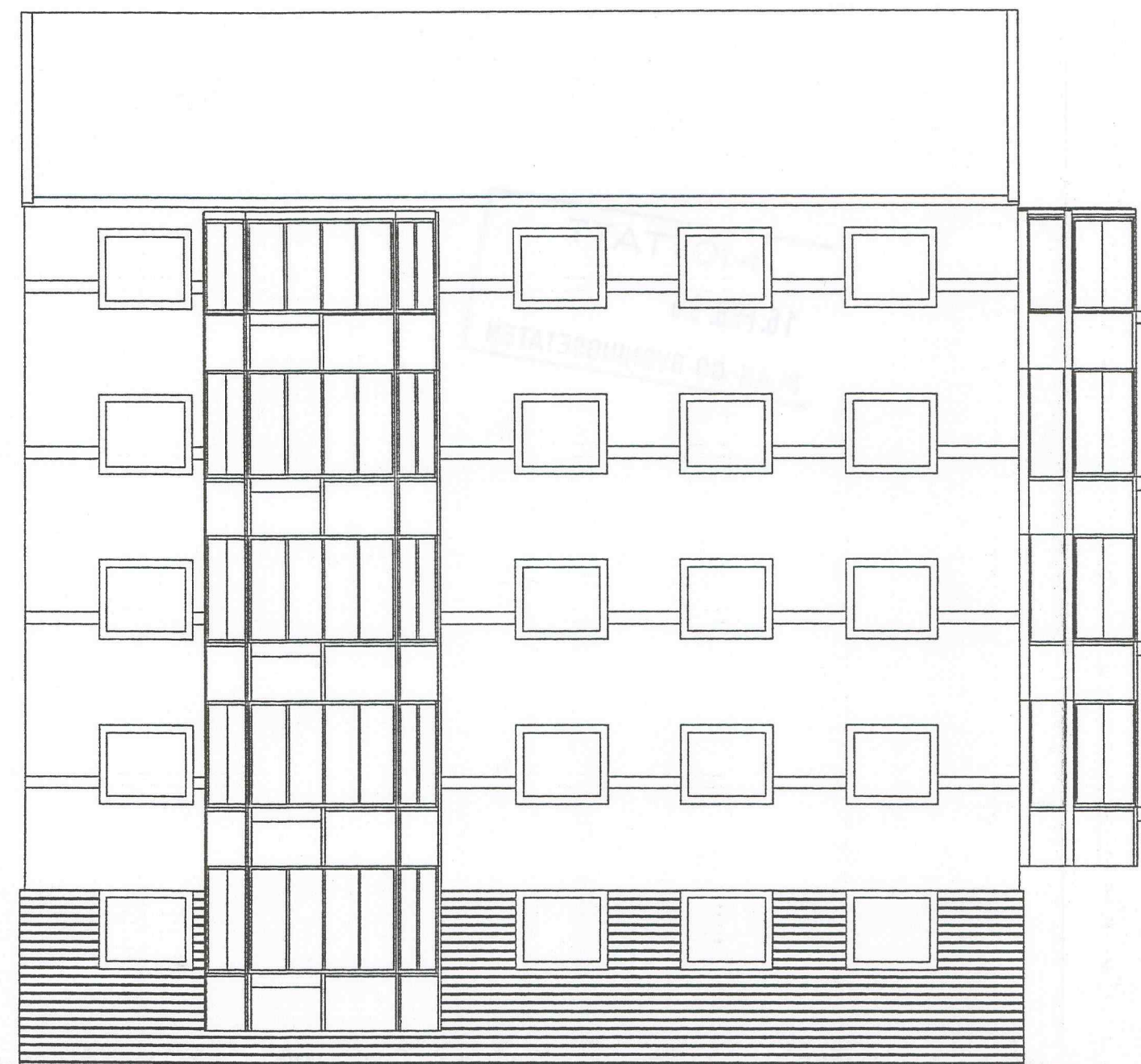
MAL
1:100

TEGN
PO

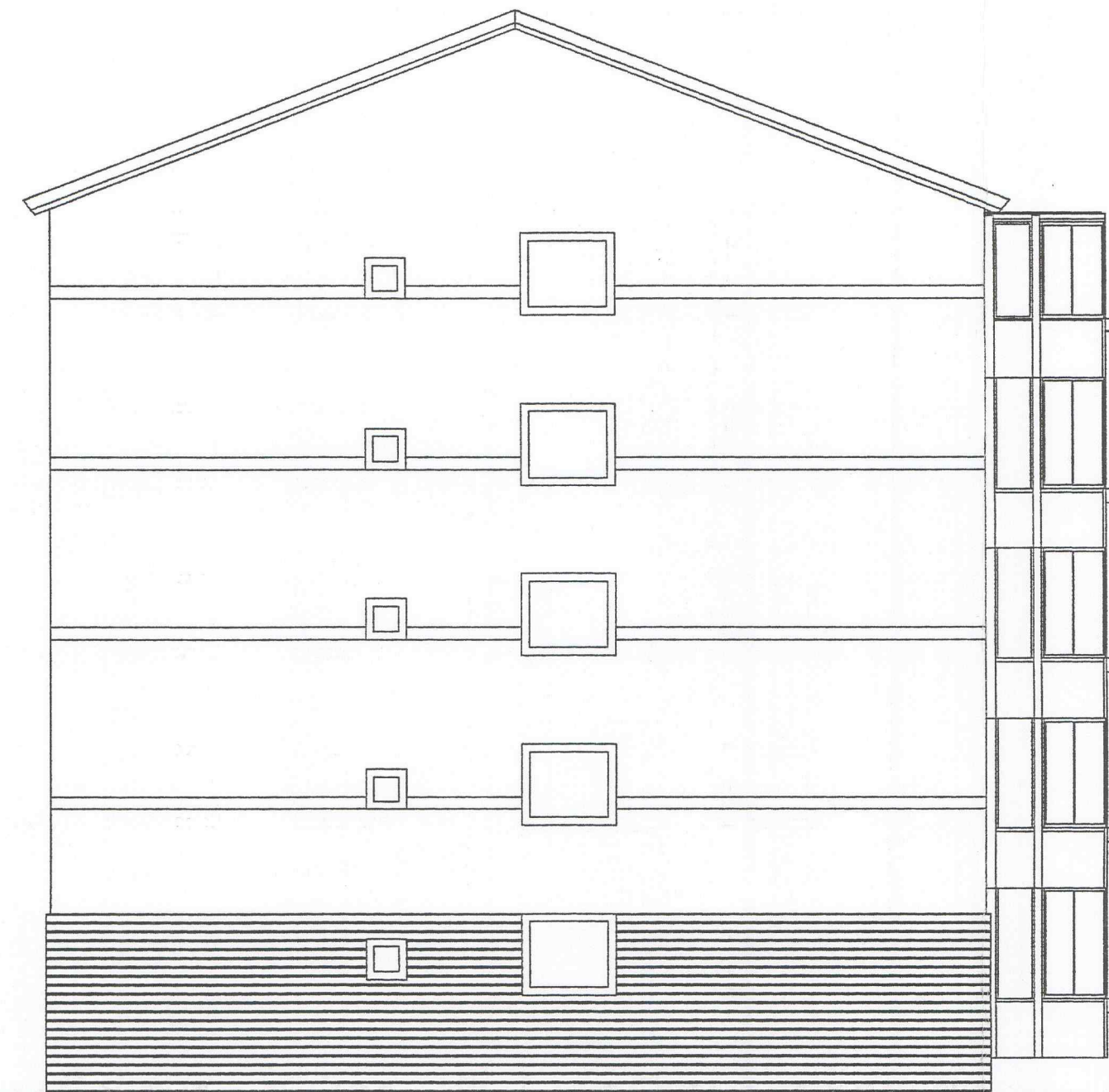
TEGN
NRL
043

REV.

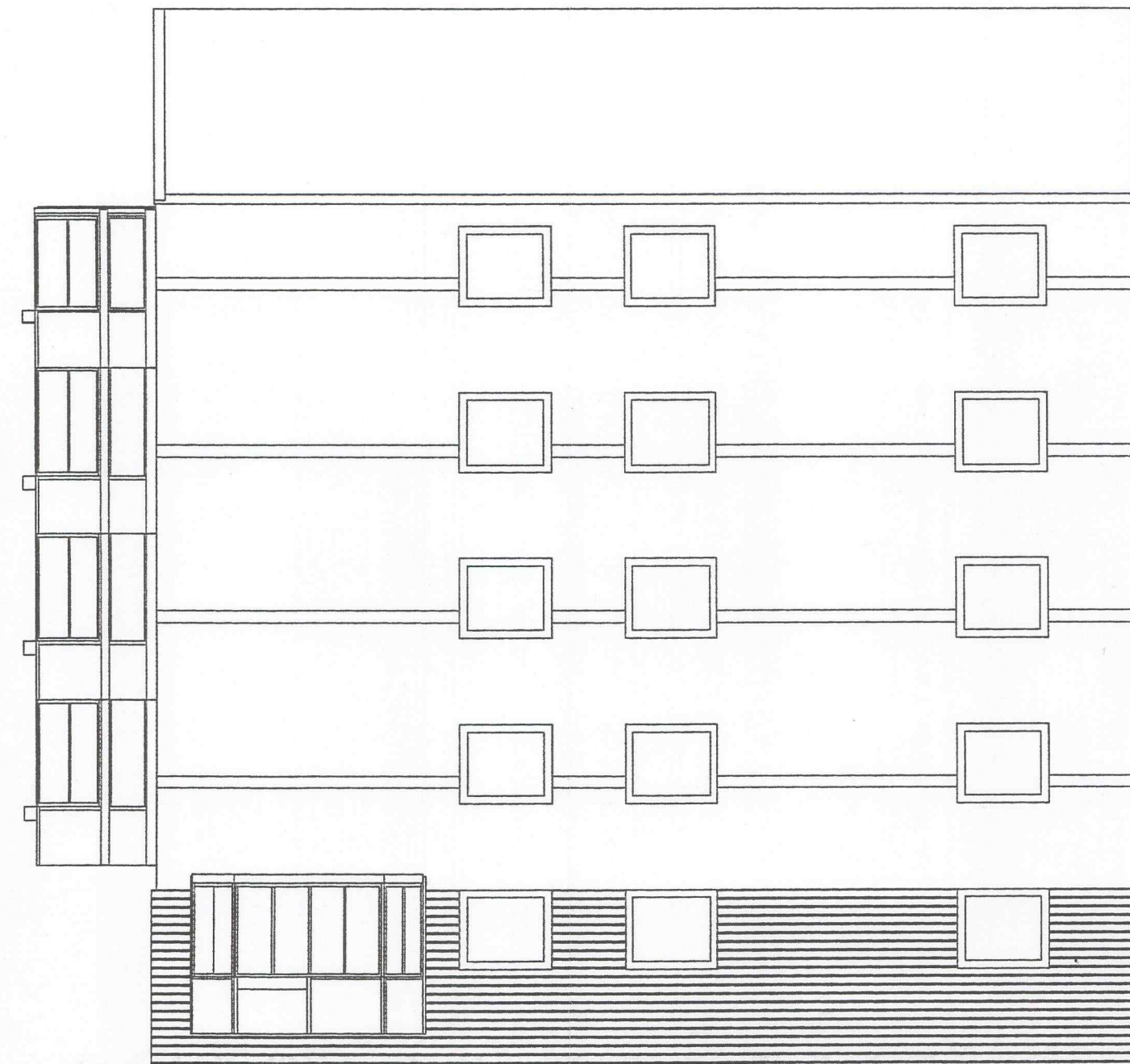
MOTTATT
20. JAN. 95
PLAN-OG BYGNINGSSETATEN



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



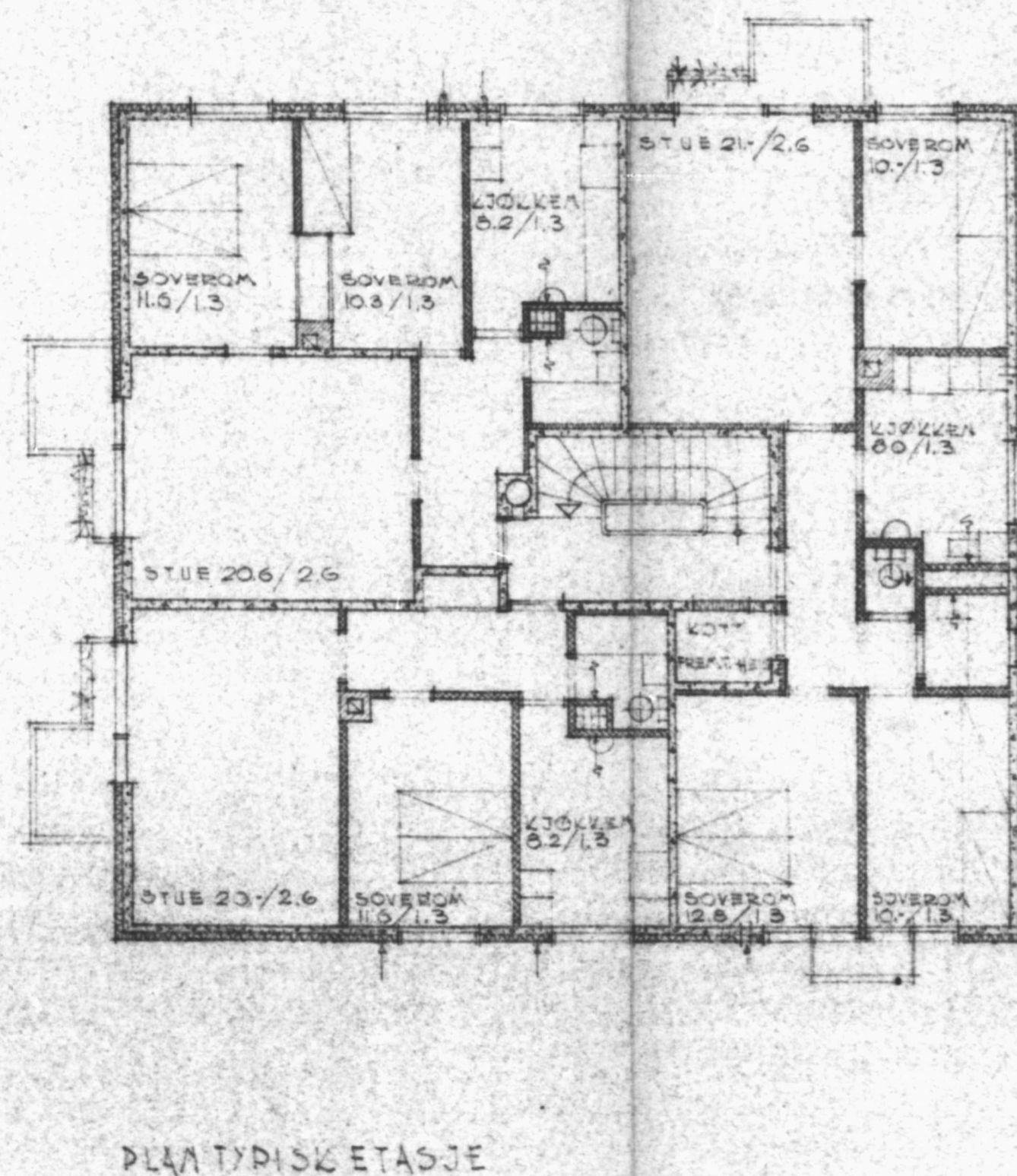
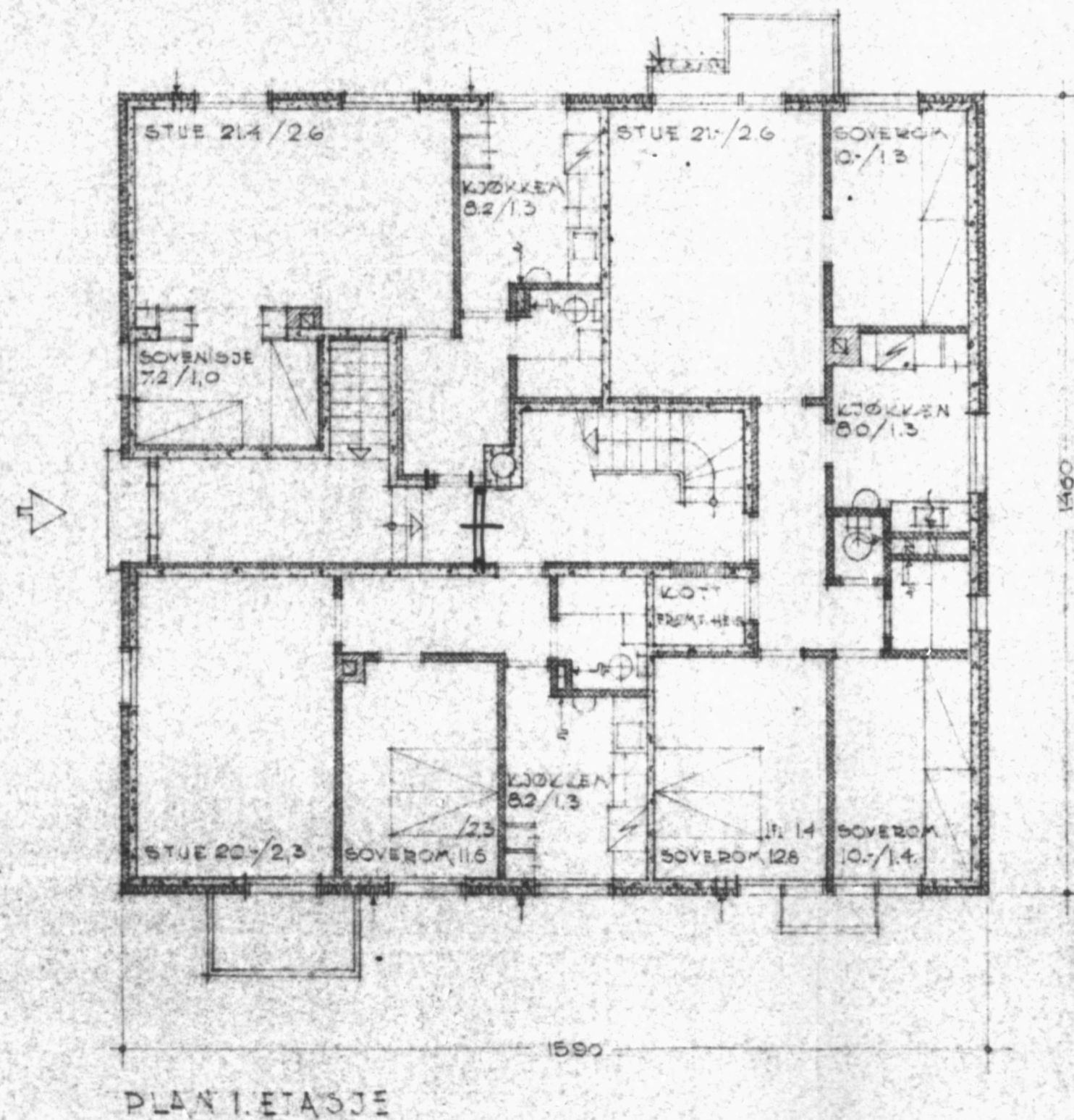
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

A	PAFØRT INGLASSEDE BALKONGER	AR	PO	06.02.98
		SIGN.	KONTR.	DATO
REV.IND.				
MARMORBERGET				95.01.20
Antenneveien 3-5-7, fasader (etter tegning fra Ark MNAL Erling Viksjø) - ny kledning, nye balkonger				1:100
				PO
				043
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR AS				REV. A
SKJOLDEN 1 PB 462 1322 HØVIK TLF 67 54 22 58 FAX 67 54 64 46				

3



0486

BLOKK NR. 3, 4, 5, 6

LEILIGHETSTYPE D

PLAN 23-/2.6	MARMORBERGET
1/100	PLANN
5104	ERLING VIKSJØ
	ARKITEKT S.A.S.
	TORSHØVA 17 - OSLO - TELEF 41 21 11

5-9-51

108

OBOS-78

Tilstandsrapport

📍 Antenneveien 7, 1154 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 125

Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 15.04.2025

Oppdragsnr.: 12699-2003

Referansenummer: YP1596

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: Oppdragsnummer:
202250061



HARALDSEN
TAKSERING



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

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



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 byggregler

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 eksemplarframstilling 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.

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt. Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein eller

Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll på soverom og kjøkken. Kontroll viser ca 10mm skjevhet på soverom og kjøkken med 15mm skjevhet. Boligen har mursteinspipe. Oppgradert pipeløp antas. Ildsted i stue med moderne peisovn og glassdør. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. Normalt vedlikehold som justering med videre kommenteres ikke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Nytt badernr. i regi av borettslaget, prosjekt start 2022-antatt ferdigstilt alle bad vinter 2025. Det foreligger FDV dokumentasjon og samsvarserklæring. Se tekst under for info vedr ferdigattest. Nevnte papirer ligger vedlagt.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstilt. Ettersom dette er et større rehabiliteringsprosjekt for mange våtrom vil nok en eventuell ferdigattest på prosjektet utstedes først etter alle arbeider er ferdigstilt.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.
Det er plastsluk og membran: Bostik Smøremembran, skjøtebånd og rørmansjett Som toppmembran benyttes en membranfolie.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er også nyere enn 5år og dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte og glass-fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgupper tilbake til et sentralt plassert fordeleskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordeleskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk badet. Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere. Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 100 liter og er plassert på kjøkken. Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og i stue (ikke funksjonstestet gulvvarme). Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

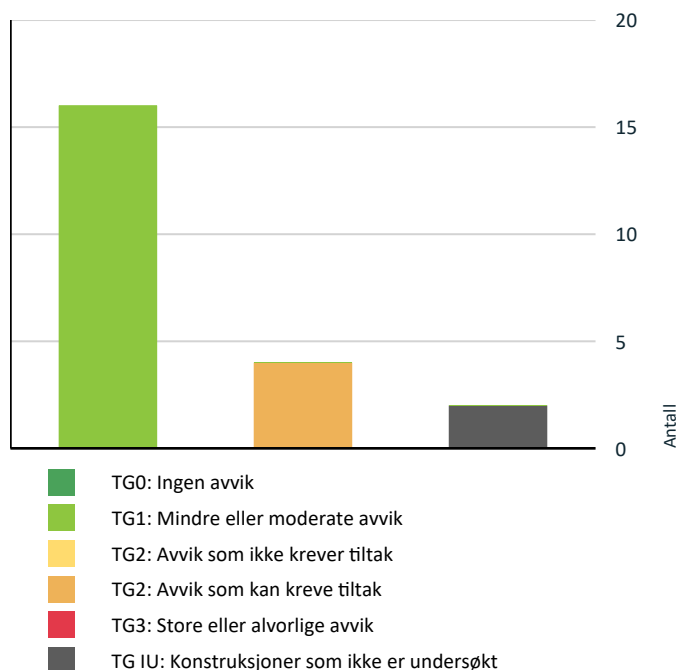
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Våtrom > Leilighet 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.



Kjøkken > Leilighet 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring.



Kjøkken > Leilighet 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering fra Daloc.
Balkongdør med glass.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stuen. Oppmålt til cirka 6m2.

INNENDIG

Overflater

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll på soverom og kjøkken. Kontroll viser ca 10mm skjevhet på soverom og kjøkken med 15mm skjevhet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Oppgradert pipeløp antas.
Ildsted i stue med moderne peisovn og glassdør.

Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Normalt vedlikehold som justering med videre kommenteres ikke.

VÅTROM

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Nytt baderom i regi av borettslaget, prosjekt start 2022-antatt ferdigstilt alle bad vinter 2025. Det foreligger FDV dokumentasjon og samsvarserklæring. Se tekst under for info vedr ferdigattest. Nevnte papirer ligger vedlagt.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstilt. Ettersom dette er et større rehabiliteringsprosjekt for mange våtrom vil nok en eventuell ferdigattest på prosjektet utstedes først etter alle arbeider er ferdigstilt.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

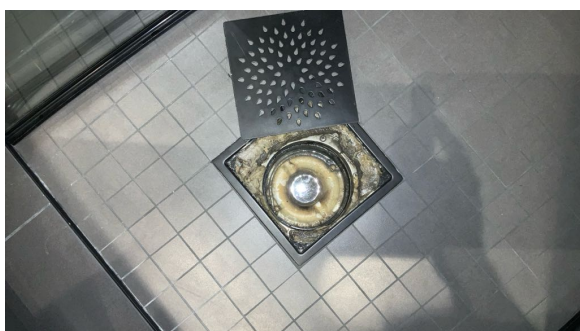
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran: Bostik Smøremembran, skjøtebånd og rørmansjett Som toppmembran benyttes en membranfolie.



LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderommet er også nyere enn Sår og dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN

LEILIGHET 1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte og glass-fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøll/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Boligen fungerer med disse avvik. Utbedring kan foretas hvis det ønskes ut ifra et kosmetisk perspektiv.



LEILIGHET 1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk badrom.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter og er plassert på kjøkken.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1U Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og i stue (ikke funksjonstestet gulvvarme).

TG 1 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 forenklete 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 med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Oppgradert anlegg innvendig i boligen, gjelder nye kontakter og brytere. Selger er faglært elektriker og har utført arbeid på eget anlegg. Arbeider med nytt bad 2023 ifølge papirer. Utført av AL Elektro AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Arbeider med bad 2023 og selgers eget arbeid er dokumentert. Videre ble anlegget fornyet i 1999. Foreligger papirer fra Elektro Sivert.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

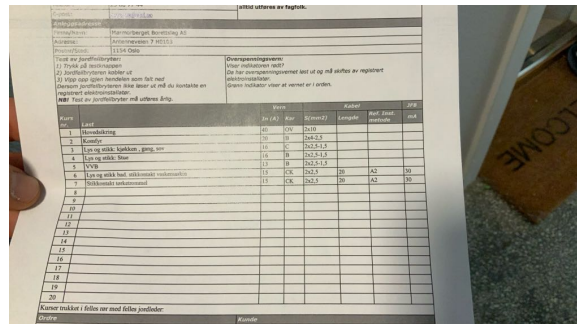
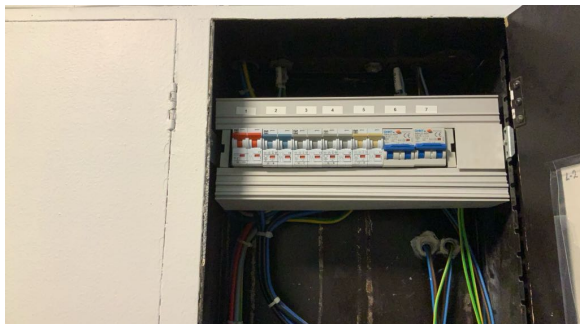
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport



Samsvarende

SAMSVARENDEKLÆRING

Planlegging / utførelse av installasjonen av tekniske og sikkerhetsutrustninger i forbindelse med elektriske anleggsgjennomgang §12

EIERKUNDE

Kunde: 12122
Navn: MARINORBERGET BOKSETTLAG
Adresse: 0170 OSLO
Postnummer: 0170
E-post: 0170

ANLEGG

Anleggsgjenger: MARINORBERGET BOKSETTLAG
Anleggsgjenger: 0170 OSLO
Anleggsleder: 0170 OSLO
Anleggsleder: 0170 OSLO
Anleggsleder: 0170 OSLO

INSTALLASJON

Elektronisk installasjon AS
Telefon: 022 00 00 00
Faks: 022 00 00 00
P.B. 9501 Postboks 9501 Oslo

TEG 1 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 og branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

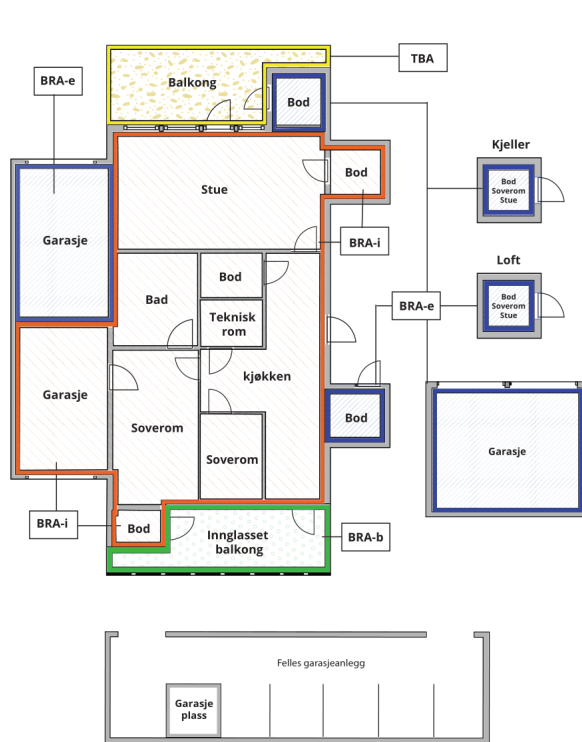
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 1. Etasje	50	5		55	6
SUM	50	5			6
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 1. Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom	Bod 1 kjeller, Bod 2 kjeller, Bod 3 loft	

Kommentar

Bod 2,8 og 2,6m² i kjeller

Loftsbod på ca 7,5m² gulvareal. Ikke målbart etter Norsk Standard grunnet takhøyde under 1,90 over 600mm.

Balkong fra stuen cirka 6m².

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektro og rør i forbindelse med nytt bad.

Det foreligger papirer på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Farhat Fazli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	125		0	76559.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Antenneveien 7

Hjemmelshaver

Marmorberget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1019/MARMORBERGET BORETTSLAG	947822969	1019	OBOS	Fazli Farhat

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
23	3	22 31.12.2024	258 01.04.2025

Kommentar

Felleskostnader: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.414,- pr. md.

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS	1462587			
Kommentar Felles forsikring. Eier av andel må tegne egen forsikring på innbo.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende byggemelding	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Ja
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/YP1596>

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

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Antenneveien 7-H1

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

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	12585	Kundenummer:	10724
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Vbm Byggfornyelse AS		
Adresse:	Antenneveien 7		
Postnr/Sted:	1154 OSLO		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	230 V TN-C-S
Arbeidsbeskrivelse:	Nytt elektrisk anlegg baderom. Ny egen kurs for vaskemaskin. Ny egen kurs for bad og tørketrommel. Fasttilkobling ny varmtvannsbereder, på eksisterende kurs, tilbakeføring.
Kommentar:	
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Magnus Lund
Dato:	2023-04-28
Signatur:	Elektronisk signert av Magnus Lund. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



Beboerveiledning

FDV

05.01.2023

Utskifting av rør- og sanitæranlegg ved
Marmorberget BRL

VBM

Byggfornyelse

- *fundamentet til et vellykket byggeprosjekt*

Innhold

Innledning.....	3
Kontaktinformasjon.....	4
Drift og vedlikehold	4
Generelle råd og tips	4
Stoppekran i leilighet.....	5
Stoppekraner til forbruksvann i kjeller.....	5
Automatisk vannavstengingsventil.....	6
Drensåpning under toalett	6
Vannlåser (sluk og servanter)	7
Vegger, gulv og tak	7
Ventilasjon	8
Baderomsmøbler	8
Porselensservant	8
Støpmarmorservanter	8
Blandebatterier.....	9
Dusjgarnityr	9
Dusjdører	9
Vaskemaskin	10
Varmekabler	10
Ettermontering av utstyr	10
Garantier.....	11

Innledning

VBM Byggfornyelse AS (VBM) skifter i perioden høsten 2022 – vinter/vår 2025 ut alle vann- og avløpsrør tilhørende bad/wc og kjøkken i leilighetene i Marmorberget BRL. I den forbindelse ble ditt bad rehabilitert, og røranlegget til kjøkkenet ditt fornyet. Alt utstyr på bad og kjøkken ble de- og montert dersom nytt tilvalgsutstyr ikke ble montert etter direktebestilling hos VBM.

Du har nå mottatt en forvaltning, drifts- og vedlikeholds instruks (FDV) for arbeider og installasjoner VBM har utført. Denne FDV er utarbeidet for de som har gjennomgått utskiftning av rør og påfølgende totalreovering av våtrom. Hensikten med FDV-instruksen er å forebygge skader, sikre at anlegget fungerer, samt gi opplysninger om forebyggende kontroll og vedlikehold. Behov for større vedlikehold eller reparasjon kan forekomme. Slike oppgaver må prioriteres og vil ofte kreve bistand fra fagpersoner.

Ved å følge råd, tips og veiledningene i FDV-instruksen får du som bruker større glede av anlegget, samt at det forebygger skader og totaløkonomien blir bedre.

Oslo, 05.01.2023

VBM Byggfornyelse AS

Kontaktinformasjon

Kategori	Firma	Navn	Mobil nr.	E-post
Byggherre	Marmorberget BRL	Styreleder: Christian Engh		marmorberget@styrommet.no
Prosjektledelse	USBL Prosjekt	Steinar Olsen	909 19 292	sol@usbl.no
Prosjektleder	VBM Byggfornyelse AS	Vegar Bredeli Kanck	924 35 696	vegar.kanck@vbmbbyggfornyelse.no
Anleggsleder	VBM Byggfornyelse AS	Joakim Berge	450 73 643	Joakim.berge@vbmbbyggfornyelse.no

Drift og vedlikehold

Generelle råd og tips

Bruk kun godkjent utstyr og godkjent rørlegger ved installasjoner. Før du utfører arbeid i våtrom bør du søke råd hos en fagmann.

- Vær nøye med renhold og bruk anbefalte rengjøringsmidler.
- Unngå å bore hull i våtsoner (spesielt dusj) på baderommet.
- Husk å lufte ut fuktigheten i våtrom etter dusjing og lignende.
- Rens sluk og vannlåser jevnlig for å unngå dårlig avrenning.
- Bruk aldri vaskemaskin eller oppvaskmaskin når det ikke er noen hjemme.
- Steng stoppekranen når du reiser bort, og i nødssituasjoner.
- Steng vanntilførselen til oppvaskmaskin og vaskemaskin når disse ikke brukes – husk å åpne kranene igjen ved bruk.
- Ikke dekk til gulv med matter, skittentøyskurver uten bein eller andre ting som gjør at varmen fra gulvet ikke får fritt omløp.

Stoppekran i leilighet

I leiligheten er det 1 stk stoppekraner som er plassert i fordelerskapet i bad, Denne stenger kaldt vann og hvis vannføring til leilighet deles mellom bad - kjøkken vil denne også stenge varmtvann til bereder. Har leilighet separat vannstamme for kjøkken vil det være montert opp 2 stk stengekraner under kjøkkenbenk. Disse stenger kaldt vann til kjøkken og varmtvann til hele leiligheten. Vannet stenges ved å vri hendelen $\frac{1}{4}$ omdreining slik at hendelen står 90 grader på røret. Dette bør vedlikeholdstestes en til to ganger per år for å unngå at kranen setter seg over tid. Åpning av kranen bør gjøres sakte (!) for å unngå plutselig trykkforskjell, og mulig slitasje/skade på rør og koblinger.



Figur 1 Stoppekran fordelerskap

Stoppekraner til forbruksvann i kjeller

Stoppekraner for stigeledning/stamme til leilighetene er plassert i kjeller ved avgreiningen på kjellerstrekket. Disse stoppekranene er merket med «Kaldtvann (KV) Oppgangsnummer oppgangsside» og stenger vannet til de respektive andelene i rekken. Vannet stenges ved å vri hendelen 90 grader til den står i stengt posisjon. Dette bør vedlikeholdstestes en til to ganger per år for å unngå at kranen setter seg over tid. OBS! Test bør kun utføres i regi av styret/vaktmester.

OBS! Åpning av kranen bør gjøres sakte for å unngå plutselig trykkforskjell, og mulig slitasje/skade på rør og koblinger.

Hovedstoppekran til blokken er montert i opprinnelig plassering i kjelleren.



Figur 2 Stoppekran kjeller

Automatisk vannavstengingsventil

På kjøkkenet, under servanten, ligger det en sensorledning som er tilkoblet en automatisk vannavstengingsventil / lekkasjestopper. Lekkasjestopperen er montert i stikkontakt under vasken på kjøkkenet. Dersom sensorledningen kommer i kontakt med vann vil det komme en pipelyd og et rødt lys vil komme fra adapteret under kjøkkenbenk, når dette skjer vil vannet bli stengt av. Dette er for å hindre ødeleggende lekkasjer. Noen ganger kan sensoren slå ut under rengjøring – da er det mulig å tilbakestille den. Tilbakestilling gjøres ved å trykke på den lysende røde knappen på forsiden av adapteret, men bør ikke gjøres før en visuell kontroll er gjennomført. Ved visuell kontroll må du kontrollere at det ikke er vann under oppvaskmaskin eller kjøkken kum, se til at avløp og andre rør under kjøkken kum er tørre. Hvis alt er i orden, vil knappen på adapteret lyse grønt og adapteret vil ikke slå ut på nytt. Dette systemet er selvtestene, men det anbefales å gjøre en manuell utløsning ca. 1 gang i året. Dette gjøres ved å manuelt fukte sensorkabel med litt vann og kontrollere om den stenger vannet til leiligheten.



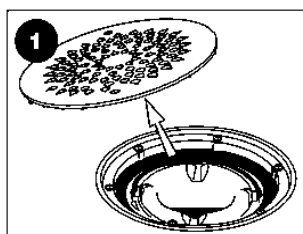
Figur 4 Automatisk vannavstengingsventil og sensorledning

Drensåpning under toalett

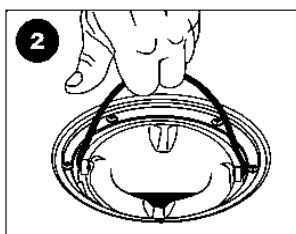
Under toalettskålen er det laget en spalte/åpning i veggen. Ved eventuelle lekkasjer fra sisternen eller rør utenfor fordelerskapet vil vannet renne ut av åpningen. Vannet må da stenges umiddelbart ved å følge anvisning over (Steng av vannet i fordelerskap. Forsiktig ved åpning av luken, det kan stå vannsprut ut av skapet!). Etter at vannet er avskrudd, må rørlegger eller VBM kontaktes umiddelbart for å finne årsaken til lekkasjen. Dersom vannet ikke stopper å renne, må stoppekraner i kjeller stenges.

Vannlåser (sluk og servanter)

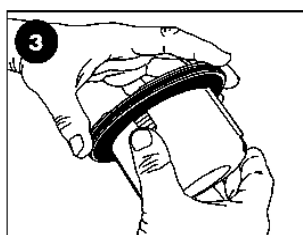
Sluket bør renses regelmessig, og minst fire ganger i året. Dersom vaskemaskin benyttes på badet, er det behov for hyppigere rensing. Særlig kombimaskiner har en tendens til å fylle sluk med støv og lignende relativt fort. Dersom sluket i dusjen tar unna saktere enn vanlig, er det et godt utgangspunkt å sjekke vannlåsen.



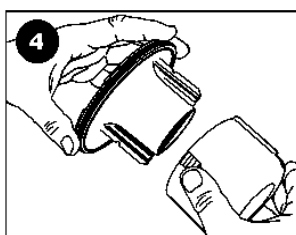
Fjern risten fra sluket.
For å løfte den kan evt. en spiss gjenstand stikkes i et av hullene for å vippe den opp.



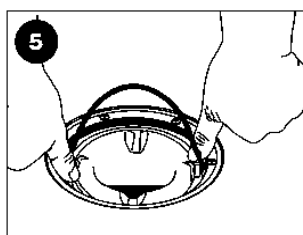
Vipp opp håndtaket og løft vannlåsen opp.



Pess på siden av koppen, se merket!



Trekk koppen av og spyl innvendig med såpevann! Bruk evt. en børste.



Sett vannlåsen sammen igjen og trykk den på plass i sluket.

Dersom sluket /avløpet oppleves tett etter at trinnene over er fulgt, kan avløpsåpner benyttes. Avløpsåpner anbefales i flytende form. Avløpsåpner som ikke er flytende kan bli sittende fast i rørene, og dette kan føre til forstening og etsing.

Vannlåser under servanter bør etterstrammes ved behov der disse er montert.

I alle slukrister er det tilkoblet en jordingskabel fra varmekabel. Denne er til stede for å sikre det elektriske utstyret og hindre fare hvis feil på kabel oppstår.

Vegger, gulv og tak

Når badet er nytt kan det ligge igjen litt fugestøv som kan vaskes bort med vann. Overflatene bør vaskes minst hver 14. dag for å hindre at skitt setter seg i fuger. Bruk nøytrale eller litt alkaliske produkter (PH 6,5 – 7,5). Vær forsiktig med hyppig bruk av rengjøringsmidler som inneholder syrer (pH under 5). Ikke bruk grønnsåpe da den har fettstoffer som kan gi gode vekstforhold for sopp. Flisleverandører leverer diverse rengjøringsmidler for fliser og fuger hvis dette er nødvendig.

Pass også på de myke elastiske fugene i hjørnene og i overgang gulv/vegg. Rengjøres ikke disse kan det resultere i ansamling av sopp/muggvekst som er vanskelig å fjerne. Vask gjerne disse fugene med desinfiseringsmiddel som f.eks. klorin.

Taket er malt med våtromsmaling (fargekode S 0502-Y) og vaskes med fettløsende vaskemiddel.

Ventilasjon

Det er montert ny reguleringsventil for avtrekk på bad. Det er viktig at denne holdes helt åpen for å kunne oppnå maksimal ventilering av rommene og leiligheten generelt. Ventilasjonssystemet i bygget er basert på naturlig ventilasjon. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom samt kjøkken. Dersom dørene i leiligheten ikke har luftespalte under bør også dørene holdes åpne for å ivareta tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Baderomsmøbler

Nye baderomsmøbler er produsert i lakkert eller foliert MDF og/eller melaminbelagt sponplate, noe som gjør møblene enkle å holde rene. For at møblene skal beholde glansen og vare lenge er det viktig at du tar vare på møbelet ditt. Tørk alltid bort vann fra møbelet for å hindre at det trenger inn i skjøtene. Det holder å tørke med en tørr klut.

Rengjøring av baderomsmøblene gjøres enklest med en fuktig klut, eventuelt med litt vanlig miljøvennlig rengjøringsmiddel. Du bør unngå rengjøringsmidler og produkter som inneholder slipemidler, syrer, ammoniakk, aceton eller andre kjemikalier (som for eksempel skurepulver, hårspray, hårfarging, bleke-, hårfjernings- og neglelakkfjerningsmiddel m.m.) Skulle noen av disse midlene havne på møbelet bør dette fjernes umiddelbart for å unngå skader. Vær forsiktig ved bruk av skarpe gjenstander i nærheten av møbelet slik at disse ikke skader møbelets overflate.

Porselensservant

Servanten bør ikke benyttes til hårfarging, oppskylling av klær som kan inneholde overflødige fargestoffer eller lignende. Dette kan farge av og lage flekker i servantens overflate. Det er viktig at det ikke benyttes sterke kjemikalier som klor, ammoniakk, syre, aceton, kraftige rengjøringsmidler og rengjøringsmidler med slipemidler, på servanten.

Daglig rengjøring foregår ved å tørke av servanten med en myk klut, fuktet i vann og mildt rengjøringsmiddel ved behov. Det må ikke benyttes vaskemidler som inneholder slipe- eller skuremidler. Skrub, stålull, harde eller skarpe gjenstander kan gi riper i servantens overflate.

Støpmarmorservanter

En støpmarmorservant har en unik overflate hvor smuss o.a. lett kan fjernes med en myk klut og et mildt flytende miljøvennlig rengjøringsmiddel. For å opprettholde overflaten skal man unngå å bruke skuresvamp og andre midler som matter og fremkaller riper overflaten.

Behandler du støpmarmorservanten med rengjøringspolish 4-6 ganger i året, så forblir den glansfull og vannavstøtende.

Hvis det skulle oppstå skader eller riper kan man slipe forsiktig med våtslipepapir 600-1200. Bruk deretter våtslipepapir 2000 og vann for å finslipe. Avslutt med poleringsmiddel og en myk klut for en siste polering.

Ved større skader kan reparasjonssett kjøpes hos rørleggerbutikker. Du bør unngå rengjøringsmidler og produkter som inneholder slipemidler, syrer, ammoniakk, aceton eller andre kjemikalier (som for eksempel skurepulver, hårspray, hårfarging, bleke-, hårfjernings- og neglelakkfjerningsmiddel m.m.). Skulle noen av disse midlene havne på møbelet bør dette fjernes umiddelbart for å unngå skader. Pass på at ikke skarpe gjenstander og verktøy i nærheten skader produktet.

Blandebatterier

Fjern såpe- og kalkrester hver dag med en fuktig klut, så holder blandebatteriet seg som nytt. Ikke bruk rengjøringsmidler som er etsende, syreholdige eller slipende, ettersom de kan forårsake varige skader på forkromming, lakking, forgylling osv.

Dersom det oppleves at det er dårlig vanntrykk eller ujevn vannstråle på servantbatteri eller kjøkkenbatteri, så må perlator sjekkes for smuss. Perlator sitter helt fremst på blandebatteriene og kan enkelt skrus av selv (se bilde under). Dersom det er smuss i silen så rengjøres denne. Bruk gjerne en skiftenøkkel med fille imellom kontaktflatene for å unngå å skade servantbatteriet eller perlator.

Dersom det oppleves at det er dårlig vanntrykk i dusjen så kan dette også skyldes tette siler. For rens av disse må rørlegger kontaktes.



Dusjgarnityr

For å holde kalken unna dusjens strålehull er de fleste dusjsett utstyrt med antikalkfunksjon. Gni hånden over de gummikledde vannhullene etter hver dusj, så holder du kalken borte.

Dusjdører

For å forenkle rengjøringen har dusjene store slette glassflater og profiler uten dype sprekker. Misfarging tas bort med sitron- eller vinsyre, skyll nøye etterpå. Kalkflekker tas bort med 50 grader varm eddik: gni inn, la det virke, skyll bort. Gjenta om flekkene er vanskelige å få bort. Bruk aldri slipende rengjøringsmidler på dine dusjdører eller dusjvegger.

Vaskemaskin

Kran til vaskemaskin bør kun være åpen når maskinen er i bruk. Kranen bør vedlikeholdstestes en til to ganger i året slik at den ikke setter seg over tid.

Varmekabler

Varmekablene er elektriske med høy effekt. Gulvet må ikke tildekkes med tykke matter på gulvet, skittentøykurver med flat bunn, klær eller håndklestabler. Dette kan føre til overoppheting av varmekablene og påfølgende varig skade.

Varmekabelen betjenes med tre knapper: effekt opp, meny og effekt ned.

Regulatoren har puls/pause og justeres i intervallet 10-100 %. På innstilling 50 % vil varmeelementet være på i 15 minutter, og av i 15 minutter. På innstilling 25 % vil varmekablene være på i 7,5 minutter, og av i 22,5 minutter etc. Detaljert bruksanvisning kan hentes ved å søke opp produktnavn Etman termostat HC71 eller ved forespørsel hos styret.



Ettermontering av utstyr

Vi anbefaler at håndklekroker, toaletttrullholder e.l. er av type med limfeste eller sugekopp for å unngå hull i nye flisvegger med membran. Før montering er det viktig å rengjøre overflaten hvor produktet skal festes med fettfjerner.

Dersom du likevel benytter produkter med skruefeste så er det i første omgang viktig å bruke flisbor og boremaskin uten slag-funksjon. Tilstreb å bore hull i fugene, ikke selve flisen. Hullene må uansett fylles med silikon for å hindre vann å trenge inn. Benytt i tillegg syrefaste skruer, og plugg for å få god nok forankring.

Innerdører som er levert på prosjektet er ikke helt vannbestandig, oppstår det fukt eller overflatevann på denne bør det jevnlig vaskes/tørkes bort med klut. Ved bruk av oppheng på dørblad kan det forekomme skjevhet i dørbladet og ofte problemer med å lukke/åpne dør over tid. Vi anbefaler ikke å bruke oppheng på dørblader.

OBS! Unngå å bore i rørrinnkassing og loddrett linje fra stikkontakt til himling. Det samme gjelder plassering loddrett over armaturer og andre vannuttak. Unngå også å borre i innhugget ved vaskemaskin mot trappegang da det er montert sikringsskap i denne veggen.

Garantier

Dersom du mener det foreligger grunn til klage på materiell eller utført arbeid, retter du i første omgang klagen direkte til VBM ved Vegar Bredeli Kanck eller Joakim Berge. Klagen skal være skriftlig, og dette må skje innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget – og senest innen utløpet av reklamasjonsfristen på 5 år. Reklamasjonstiden starter å løpe fra prosjektslutt vinter/våren 2025.

Vær også oppmerksom på at hvis uhellet likevel skulle være ute, så er det lettere å diskutere erstatning med forsikringsselskap dersom forebyggende vedlikehold er gjort.

Vi takker for oppdraget!

Med vennlig hilsen

VBM
Byggfornyelse

GARANTISKJEMA VARMEKABLER

Antenneveien 7-H1

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	AL Elektro AS	Firma/Navn:	Vbm Byggfornyelse AS
Kontaktperson:	Magnus Lund	Kontaktperson:	Vegar Bredeli Kanck
Adresse:	Sandstuveien 70 F/G	Adresse:	Billingstadsletta 17
Postnr/Sted:	0680 OSLO	Postnr/Sted:	1396 BILLINGSTAD
Telefon:	23 68 77 44	Telefon:	
E-post:	eivind@alel.no	E-post:	joakim.berge@vbmbbyggfornyelse.no
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	12585	Kundenummer:	10724
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Vbm Byggfornyelse AS		
Adresse:	Antenneveien 7		
Postnr/Sted:	1154 OSLO		

El-nummer: 1007869

Merkeverdier

Typebetegnelse(r): TQXP XTREME/2R 300W

☐ En-leder ☒ To-leder

Metereffekt: 17 W/m

Kabelens nominelle motstand: 176.3 Ohm

Driftspenning: 230 V

Nom. effekt: 300 W

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm):

Før installasjon: 178.9 Ohm

Før innstøpning: 179 Ohm

Før tilkobling: 179 Ohm

Dato/Underskrift: 2023-05-10 / Daniel Clarke

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm):

Før installasjon: > 999 MOhm

Før innstøpning: > 999 MOhm

Før tilkobling: > 999 MOhm

Dato/Underskrift: 2023-05-10 / Daniel Clarke

Montasjedybde: 2 cm

Antall elementer/matter installert: 1 stk

Innstallert/oppvarmet arel: 2,5 m2

Flateeffekt oppvarmet areal: 120 W/m2

Sikringstørrelse: 15 A

Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA): Ja

Jording

☒ Jordet kabelskjerm

☐ Jordet netting

☐ Annet (spesifiser)

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

☒ Planlegging (installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)

☒ Utførelse av montasje (installasjonsveiledning er fulgt)

☐ Bruk av beskyttelsesutstyr (spesifiser)

Styresystem/regulering

Typebetegnelse: ETMAN TERMOSTAT/EFF DIGITAL HC71

Følertype

☒ Gulvføler

☐ Romføler

☐ Annet (spesifiser)

Planskisse av oppvarmet rom

Skisser/tegninger og bilder er lagret hos elektriker

Installatør

Varmekabelanlegget er montert i henhold til NEXANS NORWAY AS's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

☒ Ja ☐ Nei

Spesielle forhold ved denne installasjonen:

Støper/Murer

Støpemasse benyttet:

Støpetykkelse (ca): 0

Kontrollert av

Navn: Magnus Lund

Dato: 2023-05-11

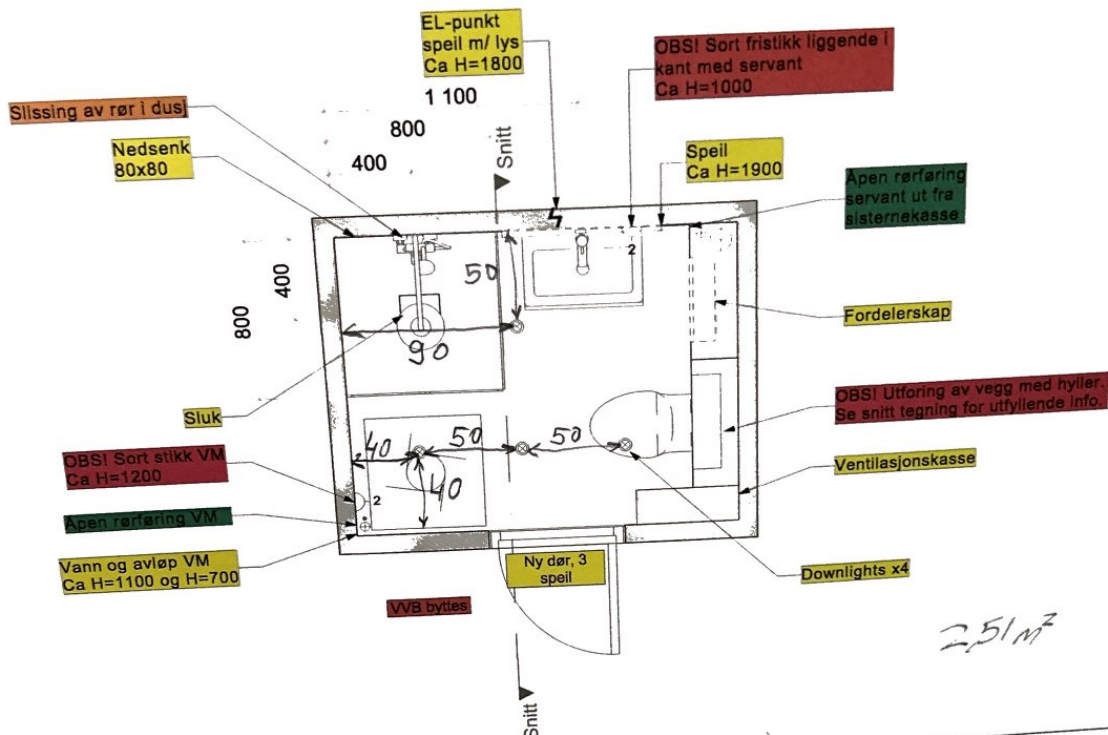
Signatur: Elektronisk signert av Magnus Lund. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Rev	Rev	Rev	Rev	Rev	Rev

Prosjekt:
Marmorberget Borettslag

Prosjekterende:
VBM Byggformyelse
Billingstadsletta 17
1396 Billingstad

Tegning:
AV7-H1 - Snitt utroing av vegg
med hyller
Løslighetsnr:
AV7-H1



Rev	Rev	Rev	Rev	Rev	Rev

Prosjekt:
Marmorberget Borettslag

Prosjekterende:
VBM Byggformyelse
Billingstadsletta 17
1396 Billingstad

Tegning:
AV7-H1 Plantegning
Løslighetsnr:
AV7-H1

81







METREL®

MI 3125 BT

CONTINUITY 1.0Ω 4-0

R: 179Ω

X



CE

TEST

Bluetooth



MEM

HELP

CAL CLR



NEXT

function selector

METREL[®] MI 3125 BT

R ISO 500V 1M Ω

R: >999 M Ω ✓

Um: 525V



CE

TEST

Bluetooth



MEM

HELP

CAL CLR



NEXT

BACK

METREL[®] MI 3125 BT

R ISO 500V 1M Ω
R: >999 M Ω ✓
Um: 525V

CE

TEST

Bluetooth



CAL CLR



NEXT

BACK



function selector



Eurotest COMBO

FOR
178,9-2
999M-2

When choosing electrical reliability of century of

BRINGS ENERGY TO LIFE

Nexans



Series resistance heating cable. See installation instructions before installing!

Length: 17.6 m Nom.Res: 176.3 Ohm Nom. Voltage: 230 V ~ IP

Lin.Output: 17 W/m Output: 300 W Min.inst.temp: 0°C Class: M2

Caution: A ground fault protection device must be used with this heating device!
Attention: Ce produit doit être utilisé avec une protection de mise à la terre!



Fire class: E CA

DoP:

Cert Id: 0402

EN 50575:2014 + A1:2016

17 Cable for general applications in construction works subject to reaction to fire requirements.

TQXP XTREME/2R 300W

Art.nr.: 10572814



7 045210 133509

31.08.2022

MADE IN
NORWAY

Nexans Norway AS, Pb 6450 Etterstad, 060E Oslo, Norway

Brukerveiledning

Varmekabelanlegget må ikke slås på før innstøpningsmassen er fullstendig utherdet. Styrings-/reguleringssystemet skal betjenes i henhold til leverandørens anvisninger. Unngå boring, slissing, festing av bolter o.l. i gulv med varmekabler. Skal noe av dette gjøres søk råd hos elentreprenør som kan være behjelpelig med å lokalisere varmekablene. Dokumentasjonen av varmekabelanlegget kan være til hjelp.

I rom der det er installert flateeffekt over 100 W/m² (f.eks. bad/vaskerom osv.) skal det ikke benyttes gulvtepper. Det skal utvises aktsomhet ved plassering av varmeisolerende gjenstander, slik som bleiepakker, tøyhauger osv. Slike gjenstander skal fortrinnsvis plasseres andre steder enn direkte på gulvet.

I rom der det er installert flateeffekt under 100 W/m² skal det utvises aktsomhet ved plassering av varmeisolerende gjenstander på gulvet. Dette gjelder f.eks. gulvtepper, møbler uten ventilert sokkel o.l.

Fastmontert inventar som fullstendig dekker et areal skal alltid plasseres i varmefrie områder.

Garantivilkår

Såfremt produktene har vært benyttet og vedlikeholdt på vanlig og korrekt måte garanterer Nexans Norway for i tyve (20) år fra produksjonsdato, at våre produkter ikke har mangler i materialer eller utførelse. Vårt ansvar innbefatter ikke mangler forårsaket av materialer skaffet av kjøperen eller konstruksjon spesifisert av kjøper. Ei heller har Nexans Norway ansvar dersom bruken av produktet ikke har vært i tråd med intensjonen i kontrakten slik denne har blitt presentert til oss. Nexans Norway garanterer videre at produktet har gjennomgått de tester, om noen, som er spesifisert i kontrakten. Kjøperen må gi Nexans Norway skriftlig melding om mangelen innen tredivet (30) dager etter at mangelen ble oppdaget, og i alle tilfeller ikke senere enn to (2) uker etter utløpet av garantiperioden. Meldingen må inneholde en beskrivelse av mangelen og hvordan den viser seg, og garantiskjema skal være korrekt fylt ut. Reklamasjonsadgangen tapes dersom kjøperen ikke presenterer meldingen innen det tidsrommet som er angitt i denne garantibestemmelsen. Hvis det er grunn til å anta at en mangel kan forårsake en risiko for personskade, tingskade eller forurensning, må melding gis umiddelbart. Dersom ikke melding blir gitt umiddelbart, taper kjøperen sin rett til å kreve erstatning for enhver hendelse eller tap som kunne vært unngått dersom meldingen hadde vært gitt. Videre, kjøperen skal holde Nexans Norway skadesløs fra krav fra tredjemenn relatert til slik hendelse eller slikt tap. Hvis man i løpet av garantiperioden finner ut at produktene produsert av Nexans Norway hadde en mangel da de ble levert, vil de bli rettet eller omlevert CPT (Incoterms 2000) kjøpers hjemmeadresse eller forretningssted uten kostnad for kjøper. Ikke i noe tilfelle skal Nexans Norway være ansvarlig for kostnader ved å demontere eller reinstallere de defekte produktene eller de mangelfulle delene av produk-

tene. Hvis kjøperen har gitt slik melding som nevnt, men det ikke forefinnes en mangel som Nexans Norway er ansvarlig for, har Nexans Norway rett til å bli kompensert for enhver kostnad som er påløpt og ethvert arbeid utført av selskapet på bakgrunn av meldingen. Omlevering eller retting av mangelfulle produkter som nevnt skal være kjøperens eneste misligholdsbeføyelse. Nexans Norway skal ha valget mellom å fjerne og kreve produktene tilbake for egen kostnad og å tilbakebetale til kjøperen den del av kjøpesummen som er utbetalt. Alt ansvar Nexans Norway har under kontrakten faller deretter bort. Det aksepteres ikke at det gjøres reparasjoner eller endringer i produktet uten skriftlig godkjenning av Nexans Norway. Dersom dette gjøres, faller alle garantier for produktet gitt av Nexans Norway bort. Kjøperen er enig i at han overtar ansvar for slike mangler som han er ansvarlig for og for skader som tilstøter produktene etter levering. Ansvarsbegrensing: Alle garantier gitt av Nexans Norway fremgår uttrykkelig av denne bestemmelsen og er gitt i stedet for garanti for omsettelighet eller anvendelighet til et bestemt formål eller andre garantier, uttrykkelige eller underforståtte, faktisk eller juridisk, med unntak for underforståtte garantier for Nexans Norway sin eiendomsrett, rett til overdragelse av produktene og fraværet av heftelser i produktene. Garantiene og misligholdsbeførelsene i disse Garantivilkår er videre gitt under forutsetning av korrekt mottak, håndtering, lagring og installasjon av Nexans Norway sine produkter. Videre er de gitt under forutsetning av at produktene ikke har blitt benyttet utenfor sitt anvendelsesområde og at de har blitt betjent, benyttet og vedlikeholdt på en normal og korrekt måte uten å ha vært utsatt for ulykke, endring, misbruk eller feilaktig anvendelse.

The logo for Nexans, featuring a stylized 'N' symbol followed by the word 'Nexans' in a bold, sans-serif font.

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(boret) 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 én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

(5) En kreditor kan eie én 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) Neker 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting 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 karmen.

(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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet**6-1 Felleskostnader**

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer. 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.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen**9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av 1 medlem til valgkomitéen for 2 år og 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

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

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

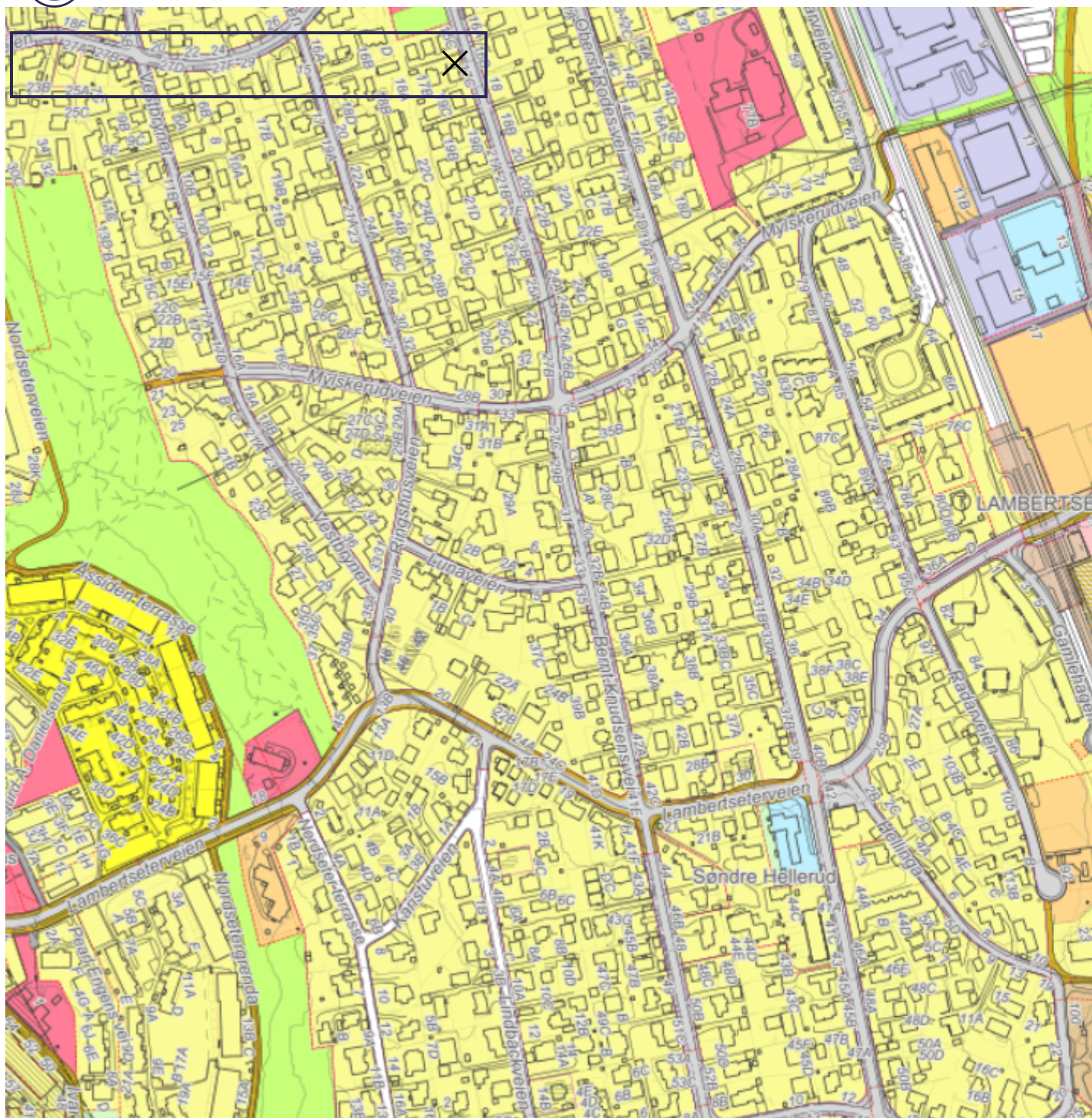
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Parkeringsplass eller garasjeplass**12-1 Parkeringsplass**

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



Personvern og informasjonskapsler <https://www.oslo.kommune.no/startsiden/personvern-og-informasjonskapsler-article3008.html>

100 m

©Oslo PBE