

Mogata 24A

0464 OSLO

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1904

BRA: 54 m²

BRA-i: 52 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29642>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
 - Avtrekk
- Avløpsrør
- Våtrom:
 - Ventilasjon
 - Overflater

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Varmtvannsbereder

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.5.2026

Rapportdato
18.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: Tobias Amthor

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Erik Bjerved Iversen
Firma: Garp Eiendom
Adresse: Blåbærstien 2C, 1456
Nesoddtangen

Telefon: 91301273
Epost: garpeiendom@gmail.com



Om bygnings sakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: Mogata 24A, 0464 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 221 Bruksnr: 176 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1904
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etagenskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass installert i 2021.

Innhold

2. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

2. etasje

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom: Tregulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Fliser på gulv, og flis på vegger. Malt overflate i himling med downlights. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, servant, servantskap og vegghengt wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Bad rehabilitert i regi av eier. Utførende firma: Fix Design AS Dokumentasjon: Boligmappa.no	Ja
2026	Magnetventil/løkkasjesikring installert under kjøkkenbenk.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	2	0	2	0	0
2. etasje	52	52	0	0	3
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	54	52	2	0	3

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	2	2
Kjeller	3	0	3
Totalt m²	7	2	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	2	0	2	Ingen primærrom.	Loftsbod med skråtak.
2. etasje	52	52	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Totalt m²	54	52	2		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte målereglene og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle målereglene samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.

Parkering: Gateparkering.

Interne boder: Ingen innvendige boder.

Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm og loftsbod på 4 kvm (2 kvm målbart areal pga skråtak).

Takhøyde: Takhøyden er målt til 268 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 4,33 meter til bakken. Rekkverket blir målt til 101 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2020. Innerdører: Slette hvitmalt innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<p>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes pga skjevhet målt på stuegulvet som er på ca 16 mm.</p> <p>2. ETASJE</p> <p>Entrè:</p> <p>Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 2 mm. Lokalt avvik: 2 mm.</p> <p>Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 2 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 2 mm.</p> <p>Stue:</p> <p>Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 4 mm. Lokalt avvik: 4 mm.</p> <p>Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 11 mm (venstre), 16 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet). Avvik: 16 mm.</p> <p>UTFØRELSE AV KONTROLLEN:</p> <p>Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.</p> <p>Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.</p> <p>VURDERINGSKRITERIER:</p> <p>Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).</p> <p>Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.</p> <p>Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm</p> <p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p>	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.	
Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.	
ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.6 Lovlighet / HMS



brannslukkingsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.

Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger

Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

6.8 Vannledninger



Stoppekran

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i 2026 i forbindelse med oppussing av badet.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.	
Ingen merknader.	

TG-1

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med rehabilitering av badet i 2026.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU
<p>Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.</p> <p>Fremlagt dokumentasjon: -Rehabilitering av badet i 2026. Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.</p> <p>GENERELT: 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 eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installerer (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.</p>	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftpipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad pusset oppi 2026 i regi av eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

(TG2) VINDU I VÅT SONE:

Vinduer på badet er plassert rett utenfor dusjsonen. Avviket vurderes ikke som vesentlig, men sørg for å tørke av eventuelle fuktige flater dersom det søles vann på vinduskarmen. Dette vil forlenge levetiden til vinduet.

(TG1) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100

Målt fall i dusjsonen: 1:50

Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm

Eventuell nedsenket dusjnise: 10 mm

Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1 og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Nedsenket dusjnise på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

Anbefalte tiltak overflater

Vinduskarmen er av trevirke og har malt overflate. Sørg for å tørke av fuktighet fra karmen i tilfellet vannsøl.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blande batteri.	
Opplegg for vaskemaskin.	
Naturlig ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Tece sisterner med innebygget lekkasjesikring. Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende konstruksjon. Samtidig er badet nyoppusset og det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for arbeidene.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Egenerklæring

Mogata 24 A, 0464 OSLO

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Mogata 24 A

Postadresse

Mogata 24 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

7 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 88794002

Informasjon om selger

Selger

Amthor, Tobias

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalt renoverert bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fixdesign

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle vinduer ble byttet ut i regi av boretstlaget.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23451213

Egenerklærings skjema

Name

Tobias Amthor

Date

2026-04-21

Identification



Tobias Amthor



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Tobias Amthor

21/04-2026
11:36:43

BankID OIDC
High

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260132 . Vår ref.: 2798-1-32

Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Marimo Borettslag
Organisasjonsnr: 954906280
Andelseier: Amthor, Tobias
Medeier:
Leilighetsnummer: 32
Adresse: Mogata 24 A, 0464 OSLO
Andelsnummer: 32
Gnr. 221
Bnr. 176
Borettsinnskudd: Kr. 67 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 88794002.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Forkjøp: medlemmer i USBL har forkjøpsrett etter borettslagets andelseiere, se vedtektene. Mail sendes eierskifte@usbl.no og marimo@styrerommet.no med kopi til styreleder hvestvik@hotmail.com og kopi til eierskifte@obos.no . Gebyr påløper fra USBL. Styret behandler godkjenning av ny eier . Megler må sende søknad til styret vedr. godkjennelse. Når denne er klar sendes eierskiftemelding til forretningsfører eierskifte@obos.no. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til borettslaget via tidligere forretningsfører USBL. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Gateparkering(beboerparkering) Borettslaget har 4 lån i Handelsbanken, hvorav 2 med IN.Tidligere sikringsordning via USBL, det er etablert Garantert Betaling av Felleskostnader (GBF) i OBOS Det er felles oppvarming av varmt vann, ingen avregning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	90537031181
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,24%
Restsaldo	787 743,00
Innfrielsesdato:	01.06.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537031203
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,24%
Restsaldo: 1 638 628,00
Innfrielsesdato: 30.09.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537035381
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,24%
Restsaldo: 195 794,00
Innfrielsesdato: 12.06.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537069073
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,24%
Restsaldo: 3 487 080,00
Innfrielsesdato: 30.09.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 617,26,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9053706907; IN lån 2 - Akonto renter	461,89	
Lån nr: 9053706907; IN lån 2 - Akonto avdrag	129,36	
Lån nr: 9053703120; IN lån 1 - Akonto renter	241,26	
Lån nr: 9053703120; IN lån 1 - Akonto avdrag	762,55	
Lån 3	91,00	
Felleskostnader	3 931,20	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 619,-
Fradragsberettigede kostnader: 11 315,-
Annen formue: 127 958,-
Gjeld: 163 854,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånennummer: 90537031181
Restsaldo: 19 469,34
Kapitalkostnader: 581,38
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 90537031203
Restsaldo: 47 154,16
Kapitalkostnader: 803,19
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 90537035381
Restsaldo: 4 838,54
Kapitalkostnader: 328,45
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 90537069073
Restsaldo: 88 954,13
Kapitalkostnader: 580,57
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 160 416,17,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

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:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Hanna Vestvik, e-post: marimo@styrerommet.no

Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.

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.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2798

MARIMO BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MARIMO 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. juni 2025 kl. 17:00, Maridalsveien 162 D, hos styreleder i 3 etasje, alternativt i bakgården.

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 møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitne til signering av protokollen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Sak 1 fra styret: Revisjon av vedtekter: Punkt 5 Vedlikehold. Presisering av andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar, hovedsikring.

Med vennlig hilsen,

Styret i MARIMO BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styret foreslår at forvaltningskonsulent Alexander Aalvik velges. Det gir styret rom og mulighet til besvarelser av spørsmål som kommer underveis.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslår å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 3

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 4

Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitne til signering av protokollen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, det foreslår at møteleder har ansvar for føring av årsmøteprotokollen.

I tillegg er det valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Niclas Østergaard (leilighet 5) og Marte Sunniva Strømmen Weltzin (leilighet 3) som eiere til å signere protokollen.

Det foreslår at møteleder har ansvar for årsmøteprotokollen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Aavik foreslått. Som protokollvitner er Niclas Østergaard (leilighet 5) og Marte Sunniva Strømmen Weltzin (leilighet 3) foreslått som eiere til å signere protokollen.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat - med med overskudd 1 036 574,- overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd på kr 1 036 574 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2798 Årsrapport til styrerommet.no endelig 2024 .pdf

2. 2798 signer regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Samtlige i styret står på valg i 2025. Alle har sagt seg villig til gjenvalg.

Det gjelder:

- Hanna Vestvik - som styreleder, andelsnr 6
- Signe Helland Nyberg - som styremedlem, andelsnr 5
- Audun Birthing Vangen - som styremedlem, andelsnr 3

I tillegg ønsker Håvard Heggen, som bor i Maridalsveiene 162 C å stille som styremedlem.

Når det gjelder varamedlemmer i styret velges disse for et år av gangen. Det er derfor behov for valg av 2 varamedlemmer til styret i Marimo borettslag.

Både Hanne Stock Sunde, andelsnr 7 og Katrine Rasmussen andelsnr 38 tok gjenvalg i fjor. De har begge sagt seg villig til å stille på gjenvalg. Om det er andre fra generalforsamlingen som ønsker å stille som vara - kan dette forslås i årsmøtet

Innstilling

Det er opp til generalforsamlingen å avgjøre styresammensetning. Basert på de kandidater som foreligger vil gjenvalg av styre sikre kontinuitet i styrearbeidet. Samtidig er det behov for nye medlemmer som kan sikre kontinuitet i styresammensetning fremover. Selv om styret har sagt seg villig til gjenvalg - har Audun ønsket å gå ut av styret, og heller stille som varamedlem.

Uavhengig av sammensetning er styret innstilt på å fortsette arbeidet med å holde borettslaget i god stand, prioritere vedlikehold, og sørge for rammer som øker trivselen i borettslaget.

Når det gjelder varamedlemmer er det opp til generalforsamlingen å velge varamedlemmer. Hanne Stock Sune og Katrine Gade Rasmusen har sagt seg villig til gjenvalg. Om det er andre fra generalforsamlingen som ønsker å stille - gi gjerne tilbakemelding i selve møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hanna Vestvik

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Audun Birting Vangen
- Håvard Heggen
- Signe Helland Nyberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Audun Birting Vangen
- Hanne Stock Sunde
- Katrine Gade Rasmussen

Sak 8

Sak 1 fra styret: Revisjon av vedtekter: Punkt 5 Vedlikehold. Presisering av andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar, hovedsikring.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har begrenset strømkapasitet, som skal fordeles rettferdig mellom andelene. Det fremkommer ikke tydelig i vedtektene våre at økning av hovedsikring er søknadspliktig til styret. Det foreslås derfor å legge til tekst i vedtekter som presiserer dette.

Ref. informasjon sendt til beboere 18.04.25, er strømmen urettferdig fordelt mellom andelene. Styret har vært i kontakt med jurist for bistand til opprydding av situasjonen. I første omgang anbefaler juristen å presisere i vedtektene at økning av hovedsikring er søknadspliktig til styret. Dette fordi stigeledning er fellesareal og borettslagets vedlikeholdsansvar, og mengden strøm som tas fra denne dermed er søknadspliktig.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det gjøres en presisering av vedtekter angående vedlikehold. Under punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, punkt (2) legges det til tekst: Ved eventuell oppjustering av hovedsikring kreves søknad til styret, da dette påvirker strømkapasiteten til hele borettslaget.

Forslag til vedtak

Under punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, punkt (2) legges det til tekst: Ved eventuell oppjustering av hovedsikring kreves søknad til styret, da dette påvirker strømkapasiteten til hele borettslaget.

Styrets årsrapport

Styret har utarbeidet en årsrapport for 2024 med informasjon knyttet til Marimo borettslag. Det anbefales å lese gjennom denne i forkant av generalforsamlingen. Spørsmål knyttet til årsmeldingen kan stilles til styret i møtet.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanna Vestvik	Maridalsveien 162 D
Styremedlem	Signe Helland Nyberg	Maridalsveien 162 D
Styremedlem	Audun Birting Vangen	Maridalsveien 162 D
Varamedlem	Katrine Gade Rasmussen	Mogata 24 A
Varamedlem	Hanne Stock Sunde	Maridalsveien 162 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Marimo Borettslag

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter, og 3 næringslokaler.

Marimo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954906280, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Mogata 24 A
Mogata 24 B
Maridalsveien 162 D
Maridalsveien 162 C

Gårds- og bruksnummer:
221 164 176

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenes i vesentlig grad.

Marimo Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er EY AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88794002. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til

forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte.

Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styrets arbeid

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall, 15. mars og 15. september på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang - 15. mars og 15. september. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

I tillegg til beløp som skal betales inn, vil andelseier bli belastet et gebyr ved innbetaling. Det har tidligere ligget på ca. 18.600 per innbetaling. Dersom andelseiere ønsker å nedbetale fellesgjeld anbefales det å ta kontakt med OBOS i god tid før terminforfall, rundt 1.februar og 1.august.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 1 036 574. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) utgjør ved utløp av året kr **4 728 477**

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Ellers vises det til noter, samt kommentarer under regnskapsbehandling og på den digitale generalforsamlingen.

Styret foreslår at årets overskudd på kr 1 036 574,- overføres til egenkapital.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har, er medtatt i det fremlagte årsregnskap. Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentar knyttet til økonomi

Styret har tre næringslokaler som leies ut på langsiktige kontrakter. Dette gir følgende regnestykke til leieinntekter per år:

- Sagene Flowers kr 22 149 kr pr mnd og kr 265 788 pr år
- Hege Frisør kr 6 645 kr pr mnd og kr 79 740 pr år
- Sushi House kr 10 438 kr pr mnd og kr 125 256 pr år
- **Totalt kr 39 232 pr mnd og 470 784 kr pr år**

Overskuddet for 2024 blir på ca. 1 036 574, -. Deler av beløpet kan benyttes til vedlikehold og utbedring av boligmassen i borettslaget, samt avsetning til fremtidig vedlikehold. Basert på siste års erfaring med vedlikehold og utbedring for en boligmasse som ble bygget i perioden 1892-1911, må det regnes med vedlikehold i årene fremover. Til nå har det vært gjort ved en kombinasjon av opptak av lån og ved utbedringer som er tatt over driftsbudsjettet.

Borettslagets viktigste inntektskilder er husleie fra andelseiere og leie fra næringslokalene. Her gjøres det årlige husleieøkning gjennom indeksregulering av husleie for næringslokaler, og vurdering av husleieøkning for andelseiere.

Styret utviser varsomhet da prosentandel utleie til næringseiendom i forhold til andelseiere ikke bør overstige 16 % av total inntekt. Nå er totalarealet som vi leier ut til næringseiendom under grensen i forhold til tillatt areal utleie uten beskatning. Totalvurderingen har derfor gitt oss inntekter som ikke beskattes. Dette gjennom søknad til likningsmyndigheter. Styret gjør for ordens skyld oppmerksom på at dette kan endre seg

Når det gjelder likviditetsoversikt, bistår OBOS i utarbeidelse av disse. Dette for å sikre at borettslaget til enhver tid har omløpsmidler til betaling av faste kostnader og nødvendig vedlikehold. Likviditetsoversikten i det årsmeldingen distribueres til andelseierne, viser en god likviditet. Det er likevel fokus på god kostnadskontroll.

I perioden er det ikke utbetalt godtgjørelse til styret, utover ordinært styrehonorar.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 10 styremøter, og behandlet ca. 45 ulike saker. Det har vært foretatt følgende befaringer/møter:

- Befaring av fellesområder; kjeller, loft i forbindelse med HMS; brannsikring og tilgang til fellesområder
- Befaring i forbindelse med testing av nye lamper for bedre lyssetting i oppganger
- Befaring kjellere i forbindelse med rydding og øke lysmengde
- Befaring i forbindelse med branninspeksjon utført av Oslo Brannvesen
- Befaringer i forbindelse med vannlekkasje i oppgang D fra takterrasse i oppgang C, og innvendig tak i loftsleilighet i oppgang A
- Befaring i forbindelse med ønske om montering av ny vedovn
- Befaring i forbindelse med vedlikehold og utbedring av videoovervåkingsutstyr
- Befaring i forbindelse med bakgård og dialog med naboeiendom angående trær som grenser i gjerdet til vår eiendom og frisering av lønn som vender mot Maridalsveien 164
- Befaring av fasade gateplan for Mogata 24 og Maridalsveien 162 for utbedring av nedre deler av fasadene, samt husvask

Vedlikeholdstiltak; besluttede og planlagte

Borettslagets boligmasse ble bygget i perioden 1897 – 1914. Dette er boligmasse som krever fortløpende vedlikehold, noe de siste årenes vedlikeholdskostnader og poster vitner om. Noe vedlikehold har vært planlagt – men har stått i bero grunnet dialog og avklaringer rundt kapasitet og kontrakt. Som følge av dette er det noe forsinkelser i utbedring av tiltak som er besluttet fra styrets side. Styret vil derfor søke å få gjennomført de tiltak besluttet i løpet av neste periode - høst 2025/vår 2026.

Følgende tiltak er gjennomført eller er under gjennomføring:

- Skifte av låsesylindere i alle oppgangsdører og portdører – grunnet slitasje
- Utbedre piper (ikke pipeløp) – montering av pipehatter og blekkbeslag. Er igangsatt for pipe i oppgang A. Arbeidet vil fortsette for resterende piper i borettslaget, både fyringspiper og ventilasjonspiper
- Befaring alle balkonger

Tiltak som styret vil ha fokus på skal utbedres i perioden høsten 2025/vår 2026

- Utbedring av fasade Mogata 24 og Maridalsveien 162 ned mot grunnen.
- Utbedring/rehabilitering av brannvarslingsanlegg for hele borettslaget
- Utbedring av tiltak basert på rapport fra Oslo Brannvesen
- Utbedre gelendre i oppganger
- Utbedre barnevognskur i bakgården

Tiltak som beregnes gjennomført perioden 2027 - 2035

- Skifte av tak for Maridalsveien 162 og Mogata 24.
 - o Det er gjennomført vedlikehold av taket for å øke levetiden, men utskifting av taket bør gjennomføres i løpet av de neste 8-10 årene.
- Utskifting avløpsstammer kjøkken
 - o Ble besluttet skal gjennomføres i generalforsamling 2017. Gjort omprioriteringer her, ref. ekstraordinær generalforsamling november 2019 for å få byttet vinduene i borettslaget. Dette prosjektet er derfor utsatt inntil videre.
- Skifte av avløpsrør/soilrør for borettslaget
 - o En stor kostnad, finansiering må gjøres gjennom låneopptak. Her vil styret foreta en ny vurdering når det blir aktuelt, da det er teknologi som muliggjøre en billigere utbedring av avløpsrør/soilrør. Det går i korthet ut på å istedenfor å bytte soilrør, så trer man en strømpe gjennom alle soilrør. Dette vil kunne bidra til å tette og forsterke dårlige rør, uten å måtte gjøre store inngrep i boligmasse og bad
- Skifte av hovedledning vannrør fra gata inn til bygg
 - o Styret er blitt anbefalt å skifte inntaksrør vann fra hovedledning inn til borettslaget. Det anbefales at dette gjøres i forbindelse med utskifting av vannrør i gata. Det sparer borettslaget tid og penger. Det er innhentet budsjettpris fra VVS, som har hatt dialog med Oslo Vann og avløp.
 - o Er besluttet at skal gjennomføres. Må gjøre en vurdering på når, da det kommer økte kostnader til stengning og graving i Maridalsveien utenfor borettslaget som da må dekkes av borettslaget selv. Et forsiktig anslag er ca. 1 million i tillegg for graving og tilgang til hovedledning for skifte av rør fra borettslag til hovedledning.
 - o Dette tiltaket må sees i sammenheng med eventuell utbedring av rør i gata ved Oslo kommune, da kostnadene ved dette tiltaket blir stort dersom borettslaget skal ta hele kostnaden alene

I tillegg vil annet nødvendig vedlikehold bli vurdert og foretatt fortløpende.

Vaktmestertjenesten

Borettslaget benytter Bygårdsservice AS som vaktmester og trappevask. Styret har fortløpende dialog med vaktmester når det gjelder ulike små oppgaver som må gjennomføres i borettslaget. Det gjelder;

- Snømåking og plenklipping
- Vask av trapper i alle oppganger
- Reparasjon av dører
- Feiing og spyling av portrom og bakgårder
- Gjennomgang av fellesarealer for å sikre fri ferdsel
- Andre småjobber

Det er satt opp vaskelister i alle oppganger for informasjon om når trapper vaskes.

Årlig service av brannvarslingsanlegg

Det er gjennomført service av brannvarslingsanlegget. Sensorer i fellesarealer og leiligheter er sjekket.

De av dere som har planlagt oppussing bes være varsom med sensorene. De må ikke kobles ned, da sensorene er seriekoblet. Ta kontakt med styret om man er usikker, slik at sensor kobles ned forskriftsmessig uten at anlegget berøres.

Dersom alarmen går, skal man som andelseier gjøre følgende:

- Gå ned til panel og sjekke hvilken leilighet det gjelder. Vet man at man selv har utløst den ved røyk eller tilsvarende, trykker man AVSTILL.
- Gå deretter opp og foreta en skikkelig utlufting i leiligheten
- Gå ned og trykk tilbakestill, til anlegget har vanlig status
- Dersom det er en annen leilighet, sjekk leiligheten opp, og finn status
- Er status ok, bruk samme prosedyre som overfor; trykk AVSTILL en gang, vent, trykk deretter TILBAKESTILL en gang
- Adresseliste for anlegget er hengt under hvert panel i første etasje i hver oppgang slik at det skal være enklere å finne ut av hvilke leiligheter varselet på panelet gjelder.

Tilsyn fra Oslo Brannvern

Det ble gjennomført tilsyn i borettslaget i oktober i 2024. Dette for å kontrollere at brannsikkerheten i borettslaget er ivarettatt, og i samsvar med kravene i brann- og eksplosjonsvernlovgivningen. Følgende tiltak må gjøres:

- Skifte dører til kjeller fra B30 til B60 grunnet nye forskrifter
- Tette dører til loft i oppgang D
- Alle brannsløkkingsapparater i fellesområder må skiltes
- Gjennomgang EL-anlegg (IK-el etter NEK 405) og rette feil
- Fjerne rot, sko, møbler, hyller og annet i alle trapperom
- Utbedre kjellertak slik at de oppfyller brannmotstand på minst A60
- Utbedre brannskille mellom loft og leiligheter
- Montere ledelys/bytte ut eksisterende lys med armaturer med etterlys-funksjonalitet i kjeller, trapperom og næringslokaler
- Få gjennomført service på to brannluker med fjernbetjening
- Bytte/utbedre brannvarslingsanlegg
- Andelseier i oppgang C – får i ansvar å tette terskel til inngangsdør
- Utbedre taket i næringslokalet Sagene Flower slik art det har brannmotstand minimum A60
- Merke rømningsvei for Sagene Flower

Det pågår estimerings-arbeide og innhenting av priser for utbedring av alle feil og mangler. Dette gjenspeiles også i posten for drift og vedlikehold. Hele kostnaden planlegges å tas over driftsbudsjettet for 2025.

Pågående arbeide med reservevannforsyning i Oslo for å gi Oslo rent drikkevann

Det pågår arbeide med bygging av tunnel fra Alnabru til Huseby som endel av arbeidet med å gi Oslo rent drikkevann. Denne våren vil arbeidet med tunnelen pågå under deler av Bydel Sagene.

I Bydel Sagene går tunnelen 50 til 100 meter under bakken. Mange av bygningene står på fjell, noe som kan forsterke lyden.

Hvordan merker naboer tunnelboremaskinen?

De som bor rett over eller i nærheten av tunnelen, vil kunne høre en durelyd som bakgrunnsstøy.

Noen vil høre den i noen dager, mens andre vil kunne høre den i to, tre, eller maksimalt fire uker.

Maskinen lager ingen rystelser. Lyden er ikke høy, men fordi den kan høres flere timer av gangen, om dagen og om natten, vil den kunne være forstyrrende for noen. Hvor høy lyden er vil variere etter hvor dypt maskinen borer, hvilken etasje du bor i og om bygningen står på fjell eller løsmasser. Hvem kommer til å høre tunnelboremaskinen og når?

Tunnelboremaskinen har nå passert Akerselva ved Treschow bro og beveger seg nedover mot sagene kirke. Dette basert på informasjon mottatt fra Oslo kommune per 5.mai 2025.

Fordi vanntunneler er kritisk infrastruktur som må beskyttes, kan de ikke vise nøyaktig hvor maskinen skal gå og hvor maskinen vil høres mest. Selv om området markert på kartet er stort, vil selve tunnelen være kun 7 meter bred. Jo lenger unna tunnelen ditt hus ligger, jo mindre sannsynlig er det at du vil høre den. Kontakter du Oslo Kommune/vannforsyning direkte, gjerne på telefon, kan de gi deg mer informasjon tilknyttet din bolig.



Kartet viser en del av prosjektets planområde. Selve tunnelen blir 7 meter i diameter et sted i dette området.

Mer informasjon om prosjekt Ny vannforsyning Oslo og tunnelboremaskiner finner du på denne nettsiden: oslo.kommune.no/vannforsyning-oslo.

Har du spørsmål, kontakt Oslo Kommune gjerne på telefon 23 44 00 44. Du kan også skrive til de på e-post til nabo@vav.oslo.kommune.no.

Vurdering av renter på lån for borettslaget/forsikringsordninger

Styret vil be OBOS gjøre en vurdering av lånerenten for de lån som borettslaget har per nå. Det for å sikre konkurransedyktige vilkår. Dette gjøres årlig for å sikre at borettslaget har konkurransedyktige vilkår på rente på lånene. Renten for de fire IN-lån vi har i dag har en rente på 6,7 %. Lånene har borettslaget i Svenska Handelsbanken AB.

Bestilling av nøkler

Andelseier kan bestille nøkler til port og oppgang via styret. Styret trenger da informasjon om hvilken oppgang det gjelder, samt navn og mobil. Denne bestillingen sendes da til Hemer Lås i Tåsenveien 28.

Straks nøklene er ferdige vil andelseier motta en SMS med beskjed om henting. Systemnøkler til port og oppgang betales ved henting. Nøkler til leilighet har den enkelte andelseier ansvar for.

Bredbånd og TV

Global Connect/HomeNet er leverandør av fiber og bredbånd til borettslaget. Bredbåndsutgifter inngår i felleskostnader. Noen av dere får disse kostnader dekket via jobben. Dersom dere trenger bekreftelse på dette, kan dere ta kontakt med styret eller OBOS for å få dette dokumentert. Per 1.juni er kostnaden for den enkelte andelseier kr 249,- per måned.

TV-kanaler og tilgang må ordnes av den enkelte selv. Dette inngår ikke lengre i husleien til borettslaget.

Dyre- og hundehold i borettslaget

I tillegg til mennesker har vi også dyr i borettslaget – vi har/har hatt hunder i borettslaget og har katter. Det skal søkes/informeres om hundehold, og det er regler for lufting i bakgården. Da bakgården er liten, skal den IKKE benyttes til lufting av hunder. Lufting må skje på andre områder utenfor borettslaget. Hunden skal holdes i bånd på vei ut og inn fra borettslaget, dette av hensyn til andre andelseiere i borettslaget. Spørsmål knyttet til hundehold tas med styret.

Andelseiere plikter å sjekke om det er beboere i oppgangen som er allergisk overfor hunder før man går til anskaffelse av disse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er andelseiere/beboere som er særlig allergiske og kan fremvise legeerklæring på dette, så kan det medføre at hundehold ikke godkjennes.

Rydding av fellesarealer

Vaktmester har fått mandat til enhver tid å fjerne gjenstander som måtte stå i fellesarealer. Beboere bes benytte gjenvinningsstasjoner som Oslo kommune tilbyr. Hver vår og høst er det dugnad og det henstilles til beboere om å rydde boder og fellesarealer. Møbler og annet som står i fellesarealer kastes. Det henstilles likevel til beboere om ikke å bruke dette som avfalls plass, men fjerne avfall på egen hånd. Setter du igjen søppel i fellesarealer må alle beboere betale for å få dette fjernet, da dette ikke dekkes av ordinære fellesutgifter. Dette gjelder også sko og annet som lagres utenfor dør til leilighetene. Dette er ikke ekstra garderobeplass, men en del av fellesarealet.

Også juletrær skal fjernes av den enkelte andelseier. Her har Oslo kommune gode ordninger for oppsamlingsplasser for henting av juletrær. For nærmere informasjon kan dere sjekke disse sidene i slutten av desember: <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/nar-hentes-avfallet/henting-av-juletrar/>

Kildesortering

Påminnelse; det er kildesortering i Oslo, og dette gjelder også for alle andelseiere i borettslaget. Styret ber alle beboere være nøye med sorteringen. Kildesortering er viktig for miljøet og for borettslaget. Det henstilles til alle i borettslaget om å følge de regler for sortering av søppel som følger av kildehåndtering.

Større pappkartonger og emballasje må brettes veldig godt sammen. Store mengder papp, f.eks. i forbindelse med oppussing, skal leveres til gjenvinningsstasjon.

Balkonger

Alle andelseiere med balkonger bes følge reglene for vedlikehold av balkonger. Reglene står nedfelt i husordensreglene og vedtektene. Husk at gulvene bør oljes hvert annet år som et minimum. Se hovedpunkt 5, underpunkt 8 i vedtektene. Det er andelseiers ansvar å sikre nødvendig vedlikehold av balkongene.

Loftsvinduer

Alle andelseiere med loftsvinduer bes følge reglene for vedlikehold av vinduer. Reglene står nedfelt i husordensregler og vedtekter. Her vil styret også gjennomføre befaringer for å sikre at nødvendig vedlikehold gjennomføres. Her vil det bli gjennomført befarings for å sikre at vinduer vedlikeholdes av andelseiere i henhold til husordensregler og vedtekter

Grøntanlegg

I forbindelse med dugnad vil det bli gjennomført nødvendig vedlikehold av plen og blomsterbed, det vil også bli planting av blomster i nye blomsterkasser. I tillegg settes det ut møbler og grill slik at andelseiere kan bruke bakgården. Dette gjøres årlig i forbindelse med vårdugnad.

Skadedyr

Når det gjelder skadedyr har styret gjort tiltak.

Det er satt ut 5 rottefeller (spisestasjoner, disse er ikke farlig for hunder, katter og barn) i tillegg til å mure rundt rør nede i de 2 kumlukkene i bakgården som rottene bruker til å komme seg opp fra rørsystemet nede i bakken. Borettslaget har avtale med skadedyrselskap som sjekker fellene jevnlig.

Dugnad

Det er utført 2 dugnader i løpet av perioden, en høstdugnad og en sommerdugnad. Det er ønskelig at så mange som mulig av beboerne deltar på dugnadene, det er en fin måte å bli kjent på og kostnadsbesparende for borettslaget. Sommerdugnaden blir benyttet til beplanting og rydding i fellesarealer, høstdugnaden ble benyttet til rydding i fellesarealer. Det er godt oppmøte til begge dugnader – det er engasjerte og fine andelseiere i borettslaget.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo. All utleie skal søkes om -selv om det gjelder deler av boligen.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig

HMS

Det gjennomføres en rekke tiltak for å ivareta helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. Grunnet sikkerhet, fare for lekkasje og annet – er det dessverre ikke anledning til å bruke frysere og kjøleskap i boder.

Styret gjennomfører også kontroll via Norsk Brannvern for alle leiligheter og i fellesarealer. Dette for å sikre at det er tilstrekkelige brannsensorer i leilighetene og at brannslukkingsapparatene er ok.

Styret gjennomfører befaringer når det er nødvendig med tanke på det elektriske og rør i borettslag.

Vi håper at selskapet fortsatt kan styres med samme entusiasme som før. Til dette trengs imidlertid stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men hyggelig og lærerikt er det.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 374 000 til større vedlikehold som omfatter brannvarslingsanlegg, fasade Mogata 24, utbedring med pipehatter på alle piper, samt tiltak som følge av tilsyn fra Oslo Brannvesen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Styret har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 9,5 % for renovasjon, vann- og avløp og for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. Dette da vi ser at fjorårets kostnader oversteg budsjettet kostnad.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg på et stabilt nivå i 2025, 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 2024. Styret har likevel valgt å øke denne kostnadsposten med 30 %, da fjorårets faktiske kostnader oversteg budsjettet kostnad.

Forsikring

Styret har økt budsjettet kostnad for bygningene med 19 % for 2025.

Lån

Marimo Borettslag har lån i Svenska Handelsbanken AB

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

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 2025.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader for året 2025 for andelseiere med 10 %. Merk at 10 % gjelder kun den delen av husleien som benyttes til drift. Lånedelen av husleien berøres ikke av husleieøkningen. For næringslokalene har vi benyttet konsumprisindeksen for næringslokaler for økning av husleien fra januar 2025. Ellers vises det til de enkelte tall i budsjettet.

Reversjonsberetning er vedlagt årsregnskapet.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 233 525	3 647 496
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		675 358	1 080 647
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-390 018	-494 618
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		285 340	586 029
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 518 865	4 233 525
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 728 477	4 442 952
Kortsiktig gjeld		-209 612	-209 427
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 518 865	4 233 525

MARIMO BORETTSLAG
ORG.NR. 954 906 280, KUNDENR. 2798

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap		Budsjett	Budsjett
		2024	2023	2024	2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		718 480	750 324	696 948	696 948
Innkrevde felleskostnader	2	2 237 836	2 210 979	2 236 052	2 380 052
Andre inntekter	3	105	7 701	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 956 421	2 969 004	2 933 000	3 077 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 703	-11 703	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-83 000	-83 000	-83 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-35 258	-43 785	-45 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-85 450	-81 263	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-14 361	-36 188	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-505 259	-201 213	-915 000	-2 374 000
Forsikringer		-179 571	-160 260	-181 000	-216 000
Kommunale avgifter	9	-533 275	-434 242	-475 500	-520 000
Energi/fyring		-137 265	-144 514	-115 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 444	-138 066	-140 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-196 261	-226 851	-157 000	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 919 847	-1 561 085	-2 250 500	-3 794 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN		1 036 574	1 407 919	682 500	-717 500
DRIFTSRESULTAT		1 036 574	1 407 919	682 500	-717 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	106 123	84 174	0	0
Finanskostnader	12	-467 339	-411 446	0	-444 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-361 216	-327 272	0	-444 000
ÅRSRESULTAT		675 358	1 080 647	682 500	-1 161 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		675 358	1 080 647		

MARIMO BORETTSLAG
ORG.NR. 954 906 280, KUNDENR. 2798

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 327 083	6 327 083
Tomt		1 388 872	1 388 872
SUM ANLEGGSMIDLER		7 715 955	7 715 955
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 449	14 954
Forskuddsbetalte kostnader		152 171	143 424
Andre kortsiktige fordringer	14	1 668	4 223
Driftskonto OBOS-banken		2 397 962	2 205 127
Sparekonto OBOS-banken		2 150 227	2 075 224
SUM OMLØPSMIDLER		4 728 477	4 442 952
SUM EIENDELER		12 444 432	12 158 907
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	15	2 650 910	1 975 552
SUM EGENKAPITAL		2 654 510	1 979 152
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 664 311	7 054 329
Borettsinnskudd	17	2 916 000	2 916 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 580 311	9 970 329
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 816
Leverandørgjeld		86 583	70 406
Påløpte renter		51 925	54 958
Påløpte avdrag		71 088	79 231
Annen kortsiktig gjeld	18	15	15
SUM KORTSIKTIG GJELD		209 612	209 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 444 432	12 158 907
Pantstillelse	19	16 417 353	16 417 353
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2025
Styret i Marimo Borettslag

Hanna Vestvik

Audun Birting Vangen

Signe Helland Nyberg



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 650 876
Lokaler	470 784
Eiendomsskatt 1. kvartal	1 612
Lånekostnad, lån 1	70 392
Lånekostnad, lån 2	44 172
Kapitalkostnader IN-lån 1	424 968
Kapitalkostnader IN-lån 2	290 358
Reg.kapitalkostnader IN-lån 1	1 157
Reg.kapitalkostnader IN-lån 2	1 997
Overført til kapitalkostnader	-718 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 237 836

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Andre inntekter	105
SUM ANDRE INNTEKTER	105

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 703
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 703

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 83 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 258.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	-14 361

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 434
Drift/vedlikehold VVS	-56 264
Drift/vedlikehold elektro	-319 004
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 944
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 043
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-505 259

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 369
Vann- og avløpsavgift	-228 800
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-281 226
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-533 275

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 633
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 715
Vaktmestertjenester	-119 385
Vakthold	-10 119
Andre fremmede tjenester	-21 044
Kontor- og datarekvisita	-1 344
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-11 100
Bank- og kortgebyr	-2 834
Tap på fordringer,	-32
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 261

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 543
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 003
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 100
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	477
SUM FINANSINNTEKTER	106 123

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 1	-58 246
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 2	-18 111
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, IN-lån 1	-147 494
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, IN-lån 2	-241 437
Andre rentekostnader	-2 051
SUM FINANSKOSTNADER	-467 339

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	7 715 955
Tomt skilt ut regnskapsmessig i 2021	-1 388 872
SUM BYGNINGER	6 327 083

Tomten er eiet.

Gnr.221/bnr.164 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 668
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 668

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 344 949
Egenkapital fra IN tidligere år	642 635
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-336 674
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 650 910

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,74 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	424 358
Nedbetalt i år	27 788
	-847 854

Handelsbanken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,74 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2014	-593 000	
Nedbetalt tidligere	316 487	
Nedbetalt i år	32 681	-243 832

Handelsbanken, IN-lån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,74 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig, 2013	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 189 792	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	278 631	
Nedbetalt tidligere, IN	515 970	
Nedbetalt i år, IN	0	-2 015 607

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Handelsbanken, IN-lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,74 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	265 399	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	50 918	
Nedbetalt tidligere, IN	126 665	
Nedbetalt i år, IN	0	-3 557 018

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 664 311
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-2 916 000
------------------	------------

SUM BORETT SINNSKUDD	-2 916 000
-----------------------------	-------------------

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-15
------------------------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15
-----------------------------------	------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 916 000
Pantelån	6 664 311
Beregnete IN-forpliktelse	305 951
TOTALT	9 886 262

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

Bygninger	6 327 083
Tomt	1 388 872
TOTALT	7 715 955



Resultatanalyse 2024

Marimo Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
--	----------	----------	---------------	--------------

Driftsinntekter

Kapitalkostnader	718 480	696 948	-21 532	-3 %
Innkrevde felleskostnader	2 237 836	2 236 052	-1 784	0 %
Andre inntekter	105	0	-105	100 %
Sum driftsinntekter	2 956 421	2 933 000	-23 421	-1 %

Driftskostnader

Personalkostnader	-11 703	-12 000	-297	2 %
Styrehonorar	-83 000	-83 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-35 258	-45 000	-9 742	22 %
Forretningsførerhonorar	-85 450	-87 000	-1 550	2 %
Konsulenthonorar	-14 361	-40 000	-25 639	64 %
Drift og vedlikehold	-505 259	-915 000	-409 741	45 %
Forsikringer	-179 571	-181 000	-1 429	1 %
Kommunale avgifter	-533 275	-475 500	57 775	-12 %
Energi/fyring	-137 265	-115 000	22 265	-19 %
TV-anlegg/bredbånd	-138 444	-140 000	-1 556	1 %
Andre driftskostnader	-196 261	-157 000	39 261	-25 %
Sum driftskostnader	-1 919 847	-2 250 500	-330 653	15 %

Driftsresultat før in/adm.avt	1 036 574	682 500	-354 074	-52 %
--------------------------------------	------------------	----------------	-----------------	--------------

Driftsresultat	1 036 574	682 500	-354 074	-52 %
-----------------------	------------------	----------------	-----------------	--------------

Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	106 123	0	-106 123	100 %
Finanskostnader	-467 339	0	467 339	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	-361 216	0	361 216	100 %

Årsresultat	675 358	682 500	7 142	1 %
--------------------	----------------	----------------	--------------	------------



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Marimo Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marimo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. Betyggende 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.



Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 25. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer; no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-25 17:42:52 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

32 av 34

2798 signer regnskap.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 2798 Selskapsnavn: MARIMO BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for MARIMO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954906280

Møtet ble avholdt 4. juni kl. 17:00, Maridalsveien 162 D, hos styreleder i 3 etasje, alternativt i bakgården.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styret foreslår at forvaltningskonsulent Alexander Aalvik velges. Det gir styret rom og mulighet til besvarelser av spørsmål som kommer underveis.

Forslag til vedtak:

Alexander Aalvik er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslår å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitne til signering av protokollen

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, det foreslår at møteleder har ansvar for føring av årsmøteprotokollen.

I tillegg er det valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Niclas Østergaard (leilighet 5) til å signere protokollen.

Det foreslår at møteleder har ansvar for årsmøteprotokollen.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Alexander Aavik foreslått. Som protokollvitner er Niclas Østergaard (leilighet 5) foreslått som eier til å signere protokollen.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat - med med overskudd 1 036 574,- overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd på kr 1 036 574 overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Samtlige i styret står på valg i 2025. Alle har sagt seg villig til gjenvalg.

Det gjelder:

- Hanna Vestvik - som styreleder, andelsnr 6
- Signe Helland Nyberg - som styremedlem, andelsnr 5
- Audun Birting Vangen - som styremedlem, andelsnr 3

I tillegg ønsker Håvard Heggen, som bor i Maridalsveiene 162 C å stille som styremedlem.

Når det gjelder varamedlemmer i styret velges disse for et år av gangen. Det er derfor behov for valg av 2 varamedlemmer til styret i Marimo borettslag.

Både Hanne Stock Sunde, andelsnr 7 og Katrine Rasmussen andelsnr 38 tok gjenvalg i fjor. De har begge sagt seg villig til å stille på gjenvalg. Om det er andre fra generalforsamlingen som ønsker å stille som vara - kan dette forslås i årsmøtet

Innstilling

Det er opp til generalforsamlingen å avgjøre styresammensetning. Basert på de kandidater som foreligger vil gjenvalg av styre sikre kontinuitet i styrearbeidet. Samtidig er det behov for nye medlemmer som kan sikre kontinuitet i styresammensetning fremover. Selv om styret har sagt seg villig til gjenvalg - har Audun ønsket å gå ut av styret, og heller stille som varamedlem.

Uavhengig av sammensetning er styret innstilt på å fortsette arbeidet med å holde borettslaget i god stand, prioritere vedlikehold, og sørge for rammer som øker trivselen i borettslaget.

Når det gjelder varamedlemmer er det opp til generalforsamlingen å velge varamedlemmer. Hanne Stock Sune og Katrine Gade Rasmussen har sagt seg villig til gjenvalg. Om det er andre fra generalforsamlingen som ønsker å stille - gi gjerne tilbakemelding i selve møtet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hanna Vestvik

Følgende stilte til valg:

Hanna Vestvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Håvard Heggen

Signe Helland Nyberg

Følgende stilte til valg:

Håvard Heggen

Signe Helland Nyberg

Audun Birting Vangen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Katrine Gade Rasmussen

Audun Birting Vangen

Følgende stilte til valg:

Katrine Gade Rasmussen

Hanne Stock Sunde

Audun Birting Vangen

8. Sak 1 fra styret: Revisjon av vedtekter: Punkt 5 Vedlikehold. Presisering av andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar, hovedsikring.

Borettslaget har begrenset strømkapasitet, som skal fordeles rettferdig mellom andelene. Det fremkommer ikke tydelig i vedtektene våre at økning av hovedsikring er søknadspliktig til styret. Det foreslås derfor å legge til tekst i vedtekter som presiserer dette.

Ref. informasjon sendt til beboere 18.04.25, er strømmen urettferdig fordelt mellom andelene. Styret har vært i kontakt med jurist for bistand til opprydding av situasjonen. I første omgang anbefaler juristen å presisere

i vedtektene at økning av hovedsikring er søknadspliktig til styret. Dette fordi stigeledning er fellesareal og borettslagets vedlikeholdsansvar, og mengden strøm som tas fra denne dermed er søknadspliktig.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det gjøres en presisering av vedtekter angående vedlikehold. Under punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, punkt (2) legges det til tekst: Ved eventuell oppjustering av hovedsikring kreves søknad til styret, da dette påvirker strømkapasiteten til hele borettslaget.

Forslag til vedtak:

Under punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, punkt (2) legges det til tekst: Ved eventuell oppjustering av hovedsikring kreves søknad til styret, da dette påvirker strømkapasiteten til hele borettslaget.

✓ Vedtatt.

HUSORDENSREGLER FOR MARIMO BORETTSLAG

(vedtatt på generalforsamlinger 14. mai 1986, 26. april 1989 og 23. april 1990, med endring av 11.4.96, 23.4.02, 6.3.08, 28.4.23 og 30.9.24)

Hver enkelt andelseier og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at alle i husstanden blir gjort kjent med dem.

Husordensreglene skal sikre ro, orden og hygge i hjemmet, og utgjør en del av husleiekontrakten.

Branninstruks av januar 2007 gjelder som en del av husordensreglene.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- a. Det er forbudt å sette fra seg ski, kjelker eller andre gjenstander i trapper, ganger og øvrige fellesarealer. Barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangene, men i barnevognskurene.
- b. Sykler skal stå i sykkelstativene. Stativene er beregnet på sykler som er i bruk og ikke på slike som kan settes i kjellerbod eller eventuelt kastes.
- c. All aktivitet i bakgården (fellesareal) må ta hensyn til privat og felles eiendom, jfr. § 7.2 i husleiekontrakten.
- d. Hagemøbler som flyttes på skal settes tilbake på vanlig plass etter bruk.
- e. Vern om planter og beplantning. Flaggstenger, markiser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.
- f. Antenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg må også godkjennes av styret. Styret kan fjerne ulovlig oppsatte antenner, uten ansvar, og på vedkommende antenne-eiers bekostning, jfr. husleiekontraktens § 10.2. Dette gjelder alle typer antenner.
- g. Det er ikke tillatt å mate fuglene ut fra vinduene eller i bakgården. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- h. La aldri barn være alene på loft eller i kjeller.

2. RO I LEILIGHETENE

- a. Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Såkalt "hørbar støy" (boring, sliping o.l.) kan foregå i tiden 08.00 - 19.00 på hverdager om det et par dager i forveien blir satt opp nabovarsel i de berørte oppgangene.

3. MUSIKKUNDERVISNING

- a. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret og med samtykke fra naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00.

4. AVFALL

- a. Avfall skal kildesorteres. Papir skilles ut i papircontainer, øvrig husholdningsavfall i søppelcontainere. Papircontainerne har begrenset kapasitet, og skal primært benyttes til papir. Ta hensyn til dette hvis du har mye pappemballasje!
- b. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor container. Hverken i bakgården, portrom, trappeoppganger, fellesarealer på loft eller i kjeller. Dette gjelder selv om containeren er full. Beboere er selv ansvarlig å fjerne alt avfall utover vanlig husholdningsavfall. Juletrær har man selv ansvar for å fjerne, disse tas av kommunen.

Dersom det likevel skulle oppstå behov for å ha søppel fra f.eks. oppussing stående noen dager i portrommet, skal styret informeres. Søppelet skal da tydelig merkes med navn på beboer og dato for fjerning. Det vil maksimalt bli gitt tillatelse til at søppelet kan lagres i en uke.

- c. Ikke kast sigarettstumper og snus i portrom og på gårdsplass.

5. RENHOLD

- a. Trappevask for alle oppganger gjennomføres av renholdsfirma. Trapper og trappeavsats må i den sammenheng holdes ryddig slik at effektiv renhold av trapper kan gjennomføres.
- b. Vinduer i trappeoppgang, også dørvinduer som grenser til egen trapp, vaskes minst vår og høst, også etter avtale med nabo. Hovedrengjøring og ytre renhold i form av dugnad utføres etter styrets skjønn og bestemmelser.

6. HUSDYRHOLD

- a. Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad er behandlet i styret. Dette gjelder også ev. gjenanskaffelse. Husk i den forbindelse at bakgården ikke er dyre-do.

7. LUFTING

- a. La aldri vinduene stå åpne i lengre tid når det skal luftes i den kalde årstid. Leiligheten luftes best ved å sette vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

8. TØRKING AV TØY

- a. Banking av tepper og annet skal pga. støving kun skje når det ikke er noe tøy ute til tørk. Ta også hensyn til ev. tøy som henger til tørk i naboeiendommene.
- b. Tørring av tøy på brannbalkongene er ikke tillatt.

9. LÅSING

- a. Portene mot gaten, samt dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Det samme gjelder oppgangsdørene, disse kan stå åpne for lufting i den varme årstid, men bare om det befinner seg noen på gårdsplassen. Husk å sjekke at port og dør er skikkelig i lås.

10. BAD, KRANER OG RØR

- a. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.

Hvis pakning i en kran springer og stoppekran ikke kan stenges med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt kranen. La en snipp av dette henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Stoppekraner er i kjellerne:

- I Mogata 24 på to steder nær varmtvannsbeholderne
 - I Maridalsveien 162 i bod til høyre for kjellertrapp i oppgang D.
- b. Vaskemaskiner og tørketromler bør ikke forlates for lengre tid når de brukes.

11. BALKONGER OG TERRASSER

Vedlikehold:

- a. Andelshaveren er ansvarlig for å holde avløp fra balkong/terrasse åpent, slik at eventuelle vannskader unngås.
- b. Andelshaveren er selv ansvarlig for oljing av balkong/terrassegulv.
- c. Alle faste installasjoner på balkong/terrasse må godkjennes av styret for å sikre håndverksmessig utførelse samt et enhetlig utseende for gården. Faste installasjoner som ikke er godkjent av styret vil bli fjernet på andelseiers risiko og bekostning. Boring av hull i yttervegger for diverse oppeheng, ledningsgjennomføringer o.l. skal sikres håndverksmessig utførelse, for å unngå fuktinntrengning i veggene. Det er forbudt å montere/sette opp parabolantenne eller lignende på balkong/terrasse.

Balkongplate og rekkverk er korrosjonsbeskyttet med varmforzinket og lakkert stål. Det er forbudt å bryte korrosjonsbeskyttelse til balkongmateriellet ved sliping, boring eller lignende. Andelseier vil bli holdt ansvarlig for eventuelle skader som følge av brudd på korrosjonsbeskyttelsen.

Bruk:

Andelseier oppfordres til å ta særlig hensyn til naboene ved bruk av balkong/terrasse.

- a. Grilling med kullgrill er forbudt av hensyn til brannsikkerhet. Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt, forutsatt at det ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc.). Spesiell aktsomhet for brannfare må utvises ved grilling. Fyrstikker, sigarettstumper o.l. må ikke kastes ut fra balkongen/terrassen. Bruk av gassgrill forutsetter riktig bruk og sikker lagring av gassbeholdere. Det er viktig at brannsikkerhet overholdes, og at befaringer gjennomføres med jevne mellomrom. Dette for å sikre at beholderne lagres sikkert.

Ved bruk av gassgrill på balkong har andelseier ansvar for å sikre at:

- Andelseiere/beboere må sørge for at de følger retningslinjer og krav for sikker bruk av gassgriller på balkonger. Det vil inkludere et brannslukningsapparat tilgjengelig, og følge instruksjoner for bruk og oppbevaring av gassbeholderen.
- Gassbeholdere oppbevares på et godt ventilert sted, og skal aldri oppbevares i kjeller eller rom under terreng, eller på loft. Anbefalt lagringsplass er på balkong pga. at gassen da blander seg med luft.
- Gassbeholdere må alltid være i oppreist stilling og sikret mot å velte, selv når de ikke er i bruk.
- Gassbeholder må aldri utsettes for unormal oppvarming eller sterk solvarme.
- Sprukne eller defekte LPG/propanslanger må skiftes straks.

- Koble gassbeholderen fra regulatoren ved lengre tids fravær.
 - Andelseier kontrollerer regelmessig for gasslekkasjer ved å påføre såpevann på koblinger og slanger. Hvis det dannes bobler, er det en lekkasje og gassbeholderen må straks kobles fra og undersøkes nærmere.
 - Sørg for at grillen alltid er på et stabilt og jevnt underlag, og aldri plassert på en overflate som kan brenne, som et balkonggulv med tepper, eller nær brennbare materialer som gardiner eller annet inventar.
 - Andelseier må være forberedt på at befaring av griller gjennomføres.
 - Skulle ikke gassbeholder være oppbevart i henhold til regler har styret mandat til å nekte andelseier bruk av gassgrill.
- b. Balkongkant/ terrassekant og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking/risting av tøy eller sengeklær. Ved tørking av klesvask på balkong/terrasse må snorer og vask henge under balkongrekkverkets/terrasserekkverkets overkant slik at dette ikke er til sjenanse for blokkens utseende.

Dersom blomsterkasse skal henges opp på utsiden av balkongrekkverket skal kassen være utstyrt med tett bunn og være forsvarlig festet. Andelseier må påse at det ved vanning av blomster eller rengjøring av balkong/terrasse ikke drypper vann på balkong, vinduer eller forbi passerende under.

- c. Av hensyn til skadedyr er det forbud mot mating av fugler fra balkong/terrasse.

12. BRANNVARSLINGSANLEGG

- a. Borettslaget har installert et adresserbart brannvarslingsanlegg, med brannmeldere i alle leiligheter. Det er forbudt for andelseier å fjerne brannmelder i leilighet på egenhånd, da dette vil sette anlegget ut av drift (varlingspanel vil da angi i hvilken leilighet brannmelderen er demontert). Ta kontakt med styret, som bestiller servicetekniker for demontering. Kostnaden for demontering/remontering må andelseier selv dekke.

Brannmelderne er sensitive for høye støvkonsentrasjoner (for eksempel i forbindelse med oppussing). Ved slike forhold bør andelseier dekke brannmelder med pose for å hindre at alarmen går unødige. Husk da å fjerne tildekking så raskt som mulig etter oppussing.

13. LOFTSLEILIGHETER

- a. Det foreligger et særskilt vedlikeholdsansvar for andelseier av loftsleiligheter. Dette gjelder spesielt for loftsvinduer. Loftsvinduer krever kontinuerlig

oppfølging og periodisk vedlikehold i henhold til instruks fra vindusleverandør.

- b. Treverket som rammer inn takvindu på utsiden av taket må pusses og males i henhold til leverandørens spesifikasjoner.

14. FREMLEIE

- a. Fremleie må godkjennes av styret. Søknad om fremleie kan gjøres via vibbo.no - min bolig. Der finnes eget punkt under Eiere og beboere, for søknad om bruksoverlating.
- b. Andelseier har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller naboer får av fremleieren.

15. SKADEANSVAR

- a. Ev. skader som følge av ulovlige, ufagmessige eller ikke godkjente installasjoner og bygningsmessige inngrep, medfører økonomisk ansvar overfor borettslaget.
- b. Enhver skade skal øyeblikkelig meldes fra til et av styrets medlemmer. Reparasjoner i forbindelse med skader må ikke utføres før styrets godkjenning foreligger.

16. PARKERING

- a. Det er forbudt å kjøre med, eller hensette kjøretøy med registreringsskilter i bakgården i borettslaget. Dette gjelder også mopeder, motorsykler, elektriske eller andre. Dette av hensyn til ferdsel og tilgjengelig plass i bakgården, og regler om HMS.

17. KJELLER

- a. Ventilasjonen i kjelleren må opprettholdes. Ikke tett igjen, steng for eller slå av vifter, lufteluker, ventiler og vinduer. Dekk heller ikke til nettingen i bodene for å hindre innsyn (med tanke på mulig tyveri vil dette virke mer forlokkende). Dette er viktig på grunn av fuktighet som alltid vil forekomme i kjellere. God ventilasjon må til for å forebygge fuktskader.
- b. Ikke sett møbler, materialer, esker eller lignende helt inntil veggen. Hold litt avstand til veggen. Dette forhindrer dannelse av soppvekst i kjelleren, opprettholder ventilasjonen i krypkjellere og forhindrer også fuktskader på dine eiendeler. Veggene vil alltid være noe fuktige på grunn av grunnen gården står på. Gulvet derimot er isolert med membran under betongen og er

ikke fuktig. Her kan gjenstander trygt plasseres.

- c. Fellesarealene i kjellere og loft er kun for gjenstander som tilhører borettslaget. Alt som ikke er merket med navn og godkjennelse av styret kastes på dugnader. Har du behov for plassering av gjenstander på fellesområdet må du søke styret om tillatelse, og merke med navn og dato for godkjennelse. Dette er viktig for å opprettholde sirkulasjon av luften og for at vi skal kunne ha en viss orden og trivselsfaktor i kjellere og loft.
- d. Merk boden din med navn og leilighetsnummer. Husk at dere som er nyinnflyttet oppdaterer navneopplysninger.
- e. Kjellerdøra må alltid lukkes og være låst når ingen befinner seg i kjellerne. Dette er viktig for å forhindre tyveri.

18. DIVERSE

- a. Meldinger fra styret eller OBOS til andelseiere og leieboere gitt ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser. Det samme gjelder oppslag på vibbo.no/marimo
- b. Inntil styret i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Sist endret 30.09.2024

BRANNINSTRUKS FOR MARIMO BORETTSLAG

ALARMTELEFON: Brannvesenet, tlf: **110**

VED EVENTUELL BRANN, HUSK;

1. Om mulig, bruk tilgjengelig slokkemateriell
2. Varsle brannvesenet på telefon 110
3. Lukk dører og vinduer til det rommet hvor det brenner (steng lufttilførselen)
4. Varsle naboer og gi den hjelp du kan der det er nødvendig
5. Få ikke panikk, hold hodet kaldt og lek for all del ikke helt
6. Redning: Først og fremst mennesker, deretter innbo
7. Assister brannvesen, politi og ambulanspersonell om det er nødvendig
8. Møt ved varelevering til Coop Extra etter evakuering

I vårt borettslag som består av bygninger fra forrige århundreskifte er det meget viktig å gjøre alt for å forhindre brann. Av den grunn må du og din familie ubetinget rette dere etter følgende punkter:

- Det finnes brannmeldere i alle leiligheter og i fellesarealene. Disse er alle knyttet sammen til en brannsentral. **Det er forbudt å utkoble / ta ned brannmeldere.** Feilaktig behandling av melder kan føre til at hele anlegget settes ut av funksjon. Midlertidig utkobling/nedtaking av meldere skal kun utføres av teknisk personell styret utpeker til å utføre slikt arbeid.
- La brannslukningsapparatet stå i fred slik at det fungerer ved en ev. brann.
- **Røyking er forbudt i trappeoppganger, loft og kjeller.**
- Brannbalkonger skal være tilgjengelig for fri ferdsel i tilfelle brann. Dør mellom balkonger skal fungere som rømningsvei og må derfor ikke blokkeres.
- Bruk av levende lys på loft og kjeller er strengt forbudt.
- Bruk av fyrverkeri fra vinduer og balkonger er strengt forbudt.
- Gjør deg og din familie kjent med rømningsveier, og gjør det i dag.

AV HENSYN TIL DEG SELV OG DINE NABOER MÅ DU GJØRE HVA DU KAN FOR Å FORHINDRE BRANN. VARSLE STYRET OM EV. MANGLER.

April 2007, Styret i Marimo Borettslag

Oppdatert april 2023

Vedtekter

for

Marimo Borettslag org nr 954 906 280

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 23. august 1983 med senere endringer, 19. mai 2016, 29.mars 2022. Sist endret 04.06.2025.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Marimo borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikrings/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikehold og fornyelser skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte, slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til å sørge for fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran, med mindre andelseier kan dokumentere at det allerede er lagt forsvarlig membran. Ved eventuell oppjustering av hovedsikring kreves søknad til styret, da dette påvirker strømkapasiteten til hele borettslaget.

Andelseier er rettslig ansvarlig for at arbeidet utføres av seriøse håndverkere med forsikring/ansvar, og kan bli erstatningspliktig hvis skader oppstår på bygningsmasse grunnet dårlig utført arbeid. Andelseier må ta kostnad hvis styret kaller ut rørlegger, elektriker og andre håndverkere, og der feil ligger hos den enkelte andelseier og ikke i felles infrastruktur.

Enkelte skader som sorterer under andelseiernes vedlikeholdsplikt kan dekkes gjennom borettslagets forsikring. I slike tilfeller skal borettslagets forsikring benyttes, og den berørte andelseier skal betale forsikringens egenandel.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Balkonger

Andelseier er ansvarlig for forsvarlig bruk i hht husordensregler, vedlikehold av tregulv og innvendig rekkverk samt evt. utskiftinger av tregulv. Balkongplate og rekkverk er korrosjonsbeskyttet. Det er forbudt å bryte korrosjonsbeskyttelse til balkongmateriellet ved sliping, boring eller lignende. Andelseier kan bli holdt ansvarlig for skader på balkong som skyldes manglende vedlikehold eller skade på korrosjonsbeskyttelse. Andelseier er pliktig til å holde avløp fra balkong åpent.

(9) Brannvarslingsanlegg

Det finnes brannmeldere i alle leiligheter og i fellesarealene. Disse er alle knyttet sammen til en brannsentral. Det er forbudt å utkoble/ta ned brannmeldere. Feilaktig behandling av melder kan føre til at hele anlegget settes ute av funksjon.

Midlertidig utkobling/nedtaking av meldere skal kun utføres av teknisk personell styret utpeker til å utføre slikt arbeid. Ved utkobling/nedtaking av brannmelder skal midlertidig brannvarsler installeres av andelseier.

(10) Vedlikehold av loftsvinduer

Den enkelte andelseier av loftsleiligheter skal vedlikeholde vinduene i henhold til beskrivelse i husordensreglene.

Eier av andelsnummer 0009 har det fulle ansvar for vedlikehold og utskifting av ett loftsvindu. Andelseier har også det fulle ansvar for skader som følge av manglende vedlikehold og utskifting av vinduet.

Eier av andel 0039 har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av fire loftsvinduer. Vinduene er angitt på vedlagte tegning som er en del av vedtektene. Andelseier har også det fulle ansvaret for skader som følge av manglende utskifting og vedlikehold av vinduer. Andelseier har også ansvar for alle skader som måtte oppstå som følge av monteringen av vinduene. Ansvaret følger andelen ved overdragelse, og andelseier er pliktig til å opplyse om dette. Eier av andel 0039 har gitt sin tilslutning til denne vedtektsbestemmelse.

(11) Alle som ønsker å installere peis må ta kontakt med Plan- og bygg samt Feiervesen for å få avgjort hva som er fyringspiper. Når detter er avklart og andelseier har fått tilbakemelding fra Plan- og bygg samt Feiervesen at det er fyringspipe i leiligheten, må andelseier søke styret og kunne dokumentere at det brukes autorisert personelle.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 laget 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, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres 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 framtrødende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKSENDRINGER 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 boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:

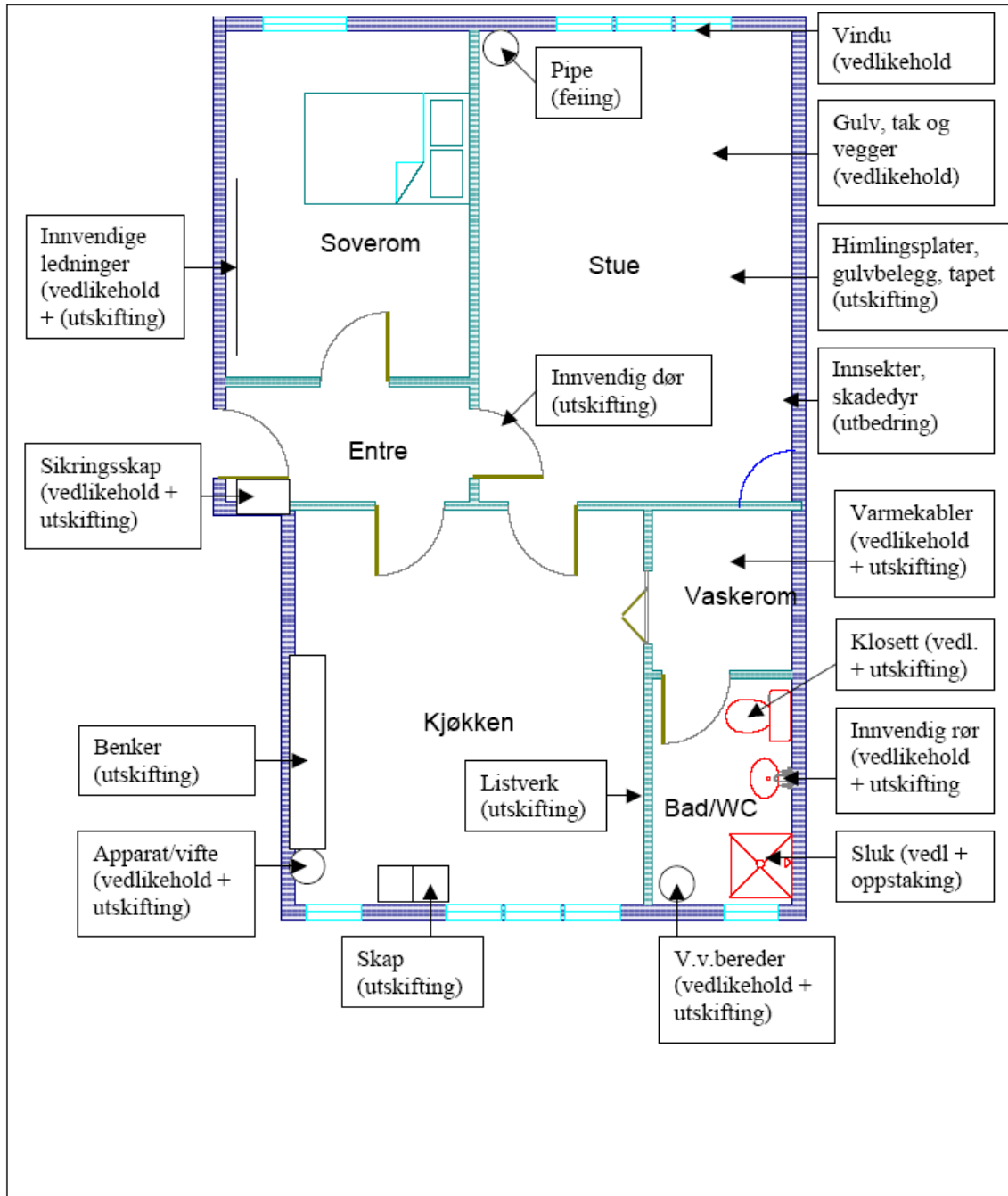
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

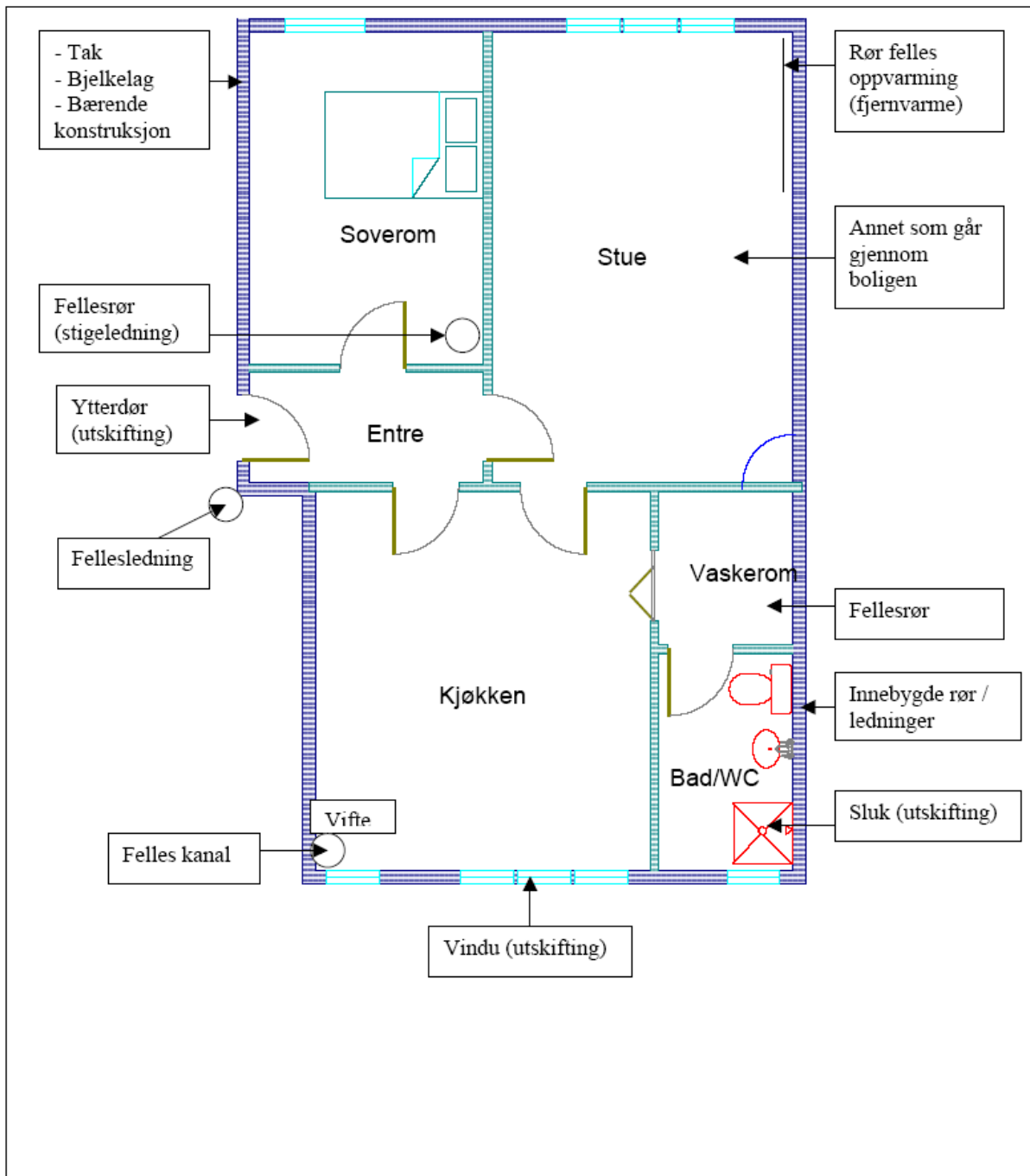
Plantegning som viser andelseiers ansvar når det gjelder vedlikehold

ANDELSEIERS ANSVAR



Borettslagets ansvar når det gjelder ansvar knyttet til vedlikehold.

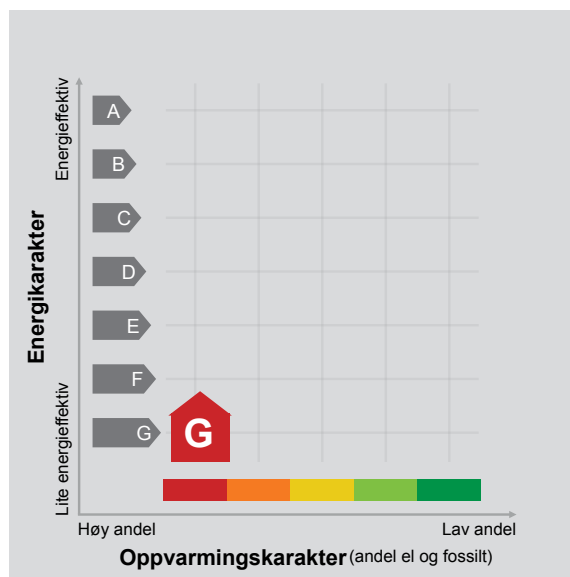
BORETTSLAGETS ANSVAR



ENERGIATTEST



Adresse	Mogata 24A
Postnummer	0464
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80545193
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-101150
Dato	02.04.2025



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 innnetemperaturen

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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	1902
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
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 Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 kjølekap 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 varmelementer 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

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

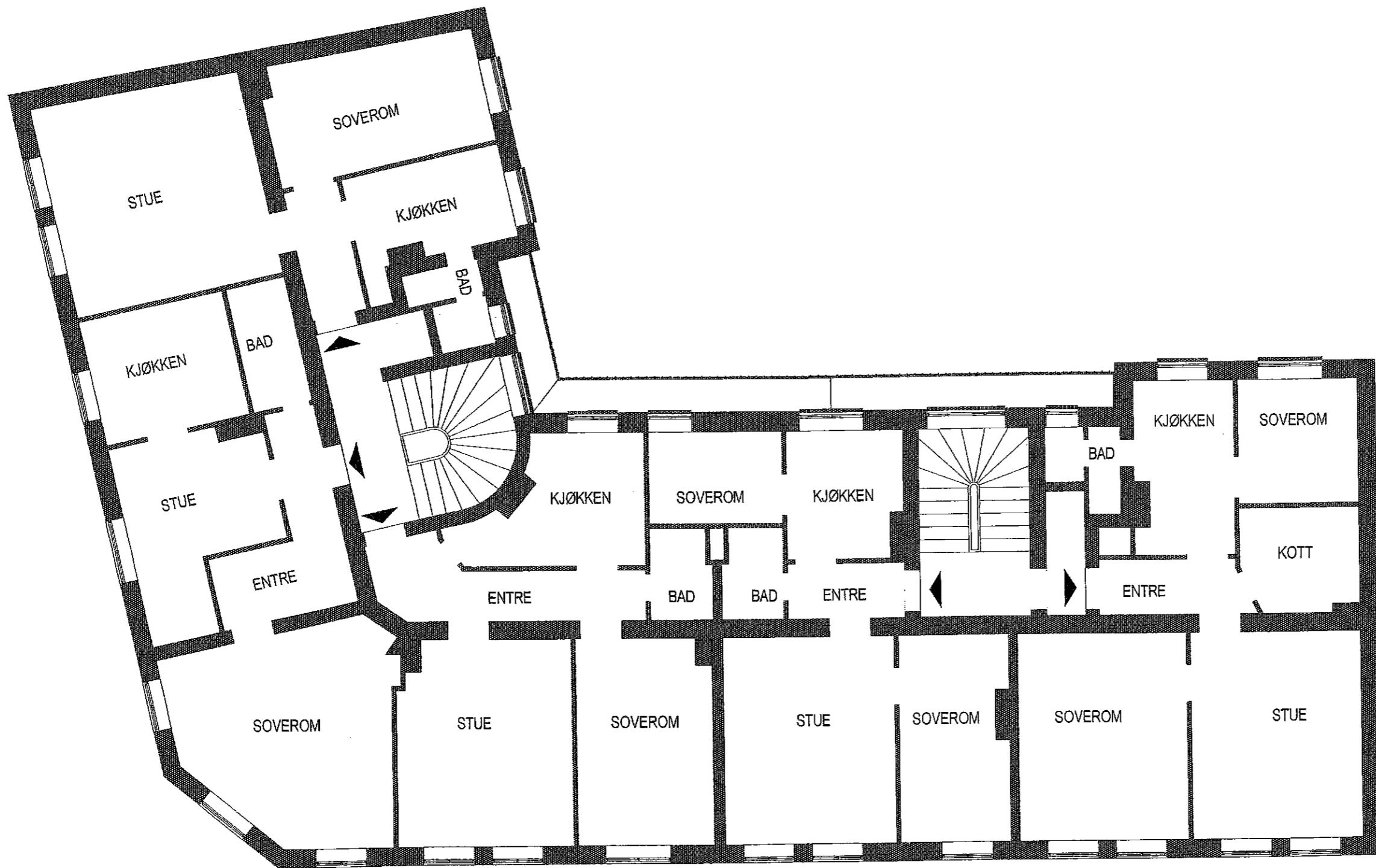
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.



Rev.	A BALKONGER UTARBE	FG	01.03.09
	Korreksjon	Sign	Dato
		Sign.	FG
		Mål.	1:100
		Dato	09.03.06
		Tegn.nr	5297-A



Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

Prosjekt Mogata 24
Plan, NY SITUASJON
Gnr 221, Bnr 176
ETASJE 2

Mogata 24A

Nabolaget Nordre Sagene - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Arendalsgata	3 min
Linje FB1, 20, 37, 54	0.2 km
Torshov i Vogts gate	9 min
Linje 11, 12, 18	0.7 km
Nydalen	19 min
Linje 4, 5	1.5 km
Grefsen stasjon	5 min
Linje RE30, R31	1.8 km
Oslo S	10 min
Totalt 24 ulike linjer	3.6 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	2 min
413 elever, 20 klasser	0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.)	6 min
281 elever, 17 klasser	0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	10 min
276 elever, 21 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	6 min
227 elever, 16 klasser	0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	10 min
570 elever, 36 klasser	0.9 km
Foss videregående skole	18 min
600 elever, 20 klasser	1.5 km
Nydalen videregående skole	20 min
960 elever	1.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

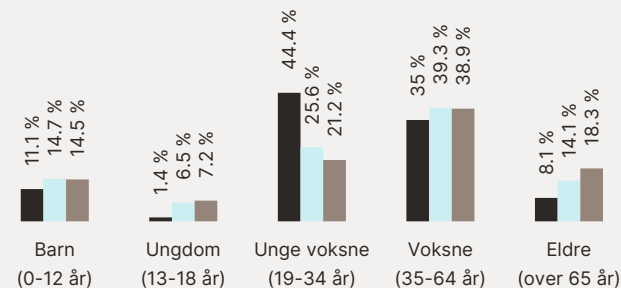


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Sagene	1 314	823
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 år)	3 min
63 barn	0.2 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år)	4 min
40 barn	0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år)	4 min
39 barn	0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bjølsen	1 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Joker Sagene	2 min
Søndagsåpent	0.2 km



Primære transportmidler



1. Buss



2. Sykkel



Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100



Støynivået
Lite støynivå 84/100

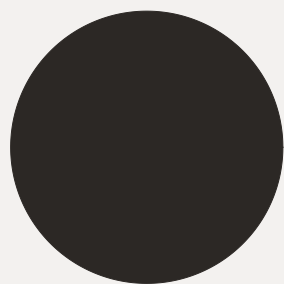


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsen skole	3 min
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
Bjølsenparken basketbane	4 min
Ballspill	0.3 km
SATS Sagene	4 min
Myrens Sportssenter	8 min

Boligmasse



100% blokk

«Et koselig nabolag med mye personlighet!»

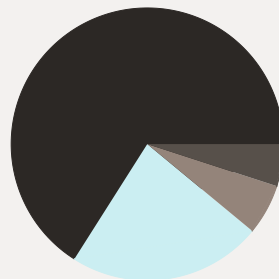
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sandaker Senter	12 min
Apotek 1 Sagene	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



66% i barnehagealder
23% 6-12 år
6% 13-15 år
5% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

56%

Nordre Sagene
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

