PRIVATMEGLEREN
PARK

MARMORVEIEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

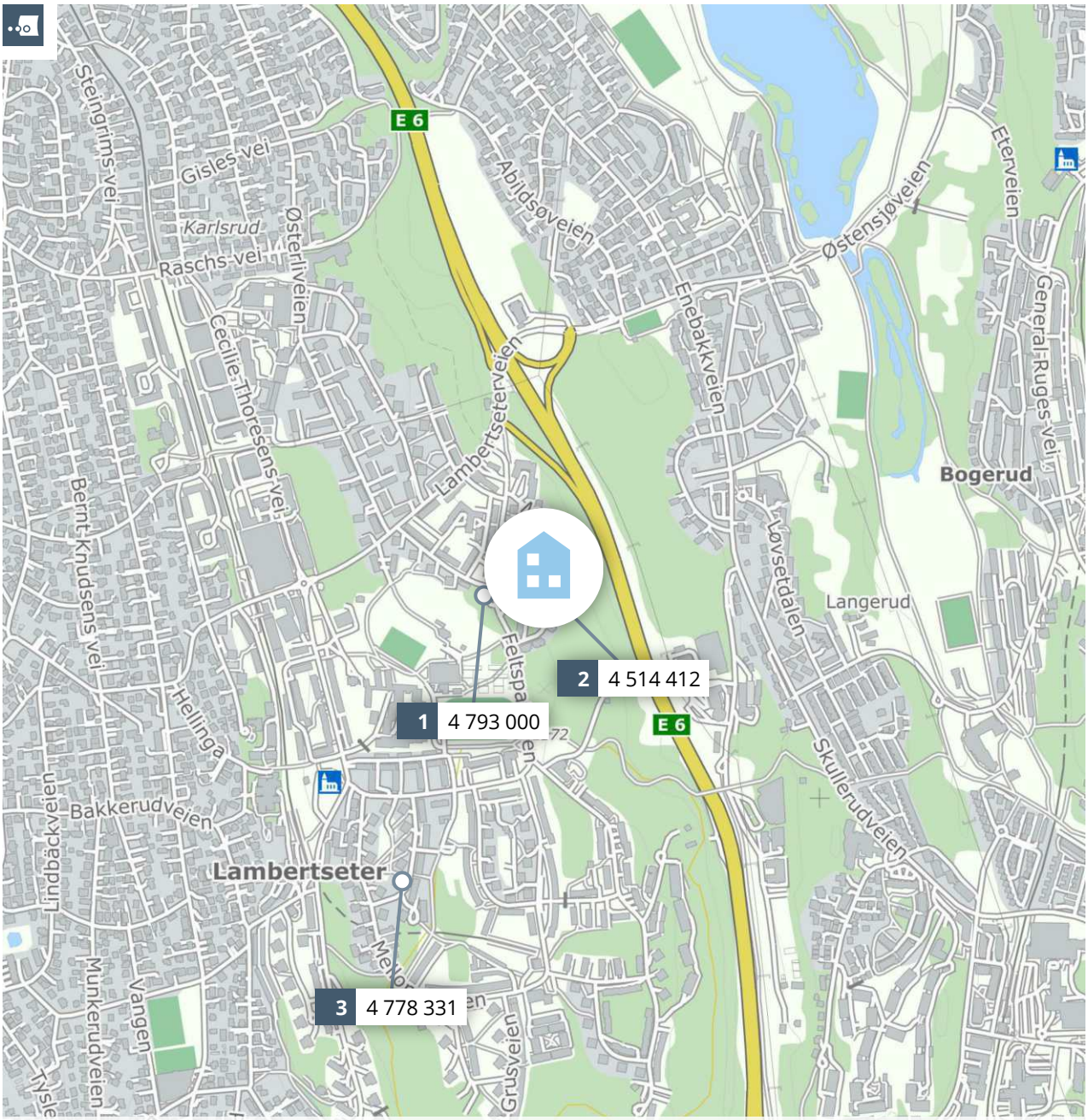
Reguleringskart og bestemmelser

Viktig kommuneplan

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MARMORVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 20.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andrew Jackson Hemker.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Marmorveien 7, 1154 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 159 BNR 125 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MARMORBERGET

Verdivurdert til

4 850 000

303 442	5 153 442	103 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	3 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	4 756
Formue	18 662
Soverom	2
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Antenneveien 9				21.02.2025	3 980 000	**4 500 000**	293 000	4 793 000	**97 816**
	49 m²	1955	4. etg	1 sov						
2	Marmorveien 9				19.12.2025	4 200 000	**4 200 000**	314 412	4 514 412	**92 131**
	49 m²	1952	5. etg	1 sov						
3	Gråsteinveien 9				21.08.2025	4 550 000	**4 700 000**	78 331	4 778 331	**86 879**
	55 m²	1954	- etg	2 sov						

Viser til befaring. Dette er en innholdsrik 3 roms ende leilighet i 5. etasje med solrik balkong. God og skjermet beliggenhet på Lambertseter med kort vei til nærbutikk og t-bane. Nærhet til Lambertseter Senter med et rikholdig utvalg av butikker og servicetilbud som vinmonopol, apotek, postkontor og bank, caféer, restauranter samt Symra Kino.

Leiligheten er nylig omfattende oppusset og modernisert samt endret planløsning fra 2-rom til 3 roms med 2 soverom. God dokumentasjon på utført arbeid. Leiligheten inneholder: Entré/gang, flislagt bad/wc med opplegg til vaskemaskin, åpen kjøkkenløsning med alle hvitevarer integrert, 2 soverom med garderobe, stue med utgang til solrik veranda. Mulighet for peis i stuen. Tilhørende boder; 2 kjellerboder og 1 loftsbod. Veldrevet borettslag med ordnet økonomi. IN-ordning på andel fellesgjeld. Ingen nærliggende planer av husleie økende betydning for borettslaget. Pent opparbeidet og beplantet fellesarealer.

På bakgrunn av befaring, innhentede opplysninger, standard, beliggenhet, andel fellesgjeld og formue som oppgitt fra forretningsfører OBOS v/ Hagmann på 22 86 55 00, har jeg vurdert leiligheten til ca. kr 4 850 000,-. Det er fra Statens Kartverk ikke opplyst om heftelser eller servitutter av betydning for verdivurderingen, ei heller fra Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune. Det er gitt ferdigattest for hele bygget den 07.10.1960. Eiendommen er fullverdiforsikret i Protector forsikring med polise nummer 1462587.

Ved eventuelle spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

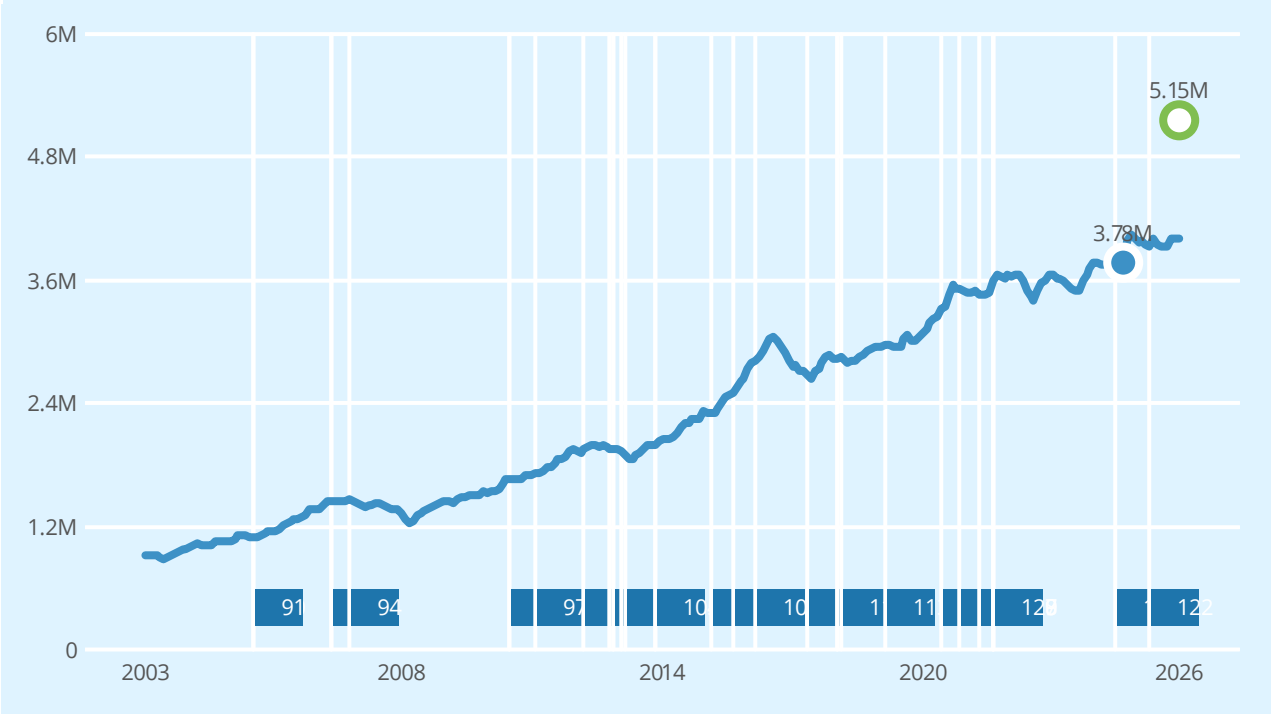
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

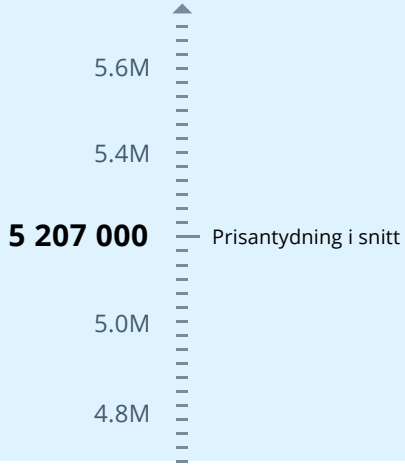
1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5
6
7 Garasje, anneks
+115 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.12.2024	16.12.2024	07.01.2025	3 300 000	3 500 000	281 000	3 781 000	123

123 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Med unntak av bad; alt nytt i 2025.

Leiligheter til salgs i MARMORBERGET grunnkrets nå

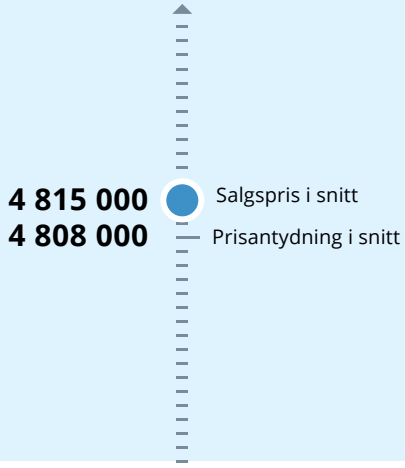
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Leiligheter solgt i MARMORBERGET grunnkrets siste 3 mnd

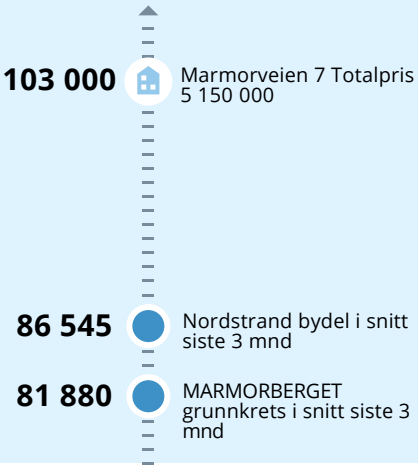
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet
Marmorveien 7, 1154 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13507-1340 **Referansenummer:** EC1170

Autorisert foretak: G1 Takst Svein Gadderud **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Gadderud

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

Norsk takst

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

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

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

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

G1 Takst

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig



Svein Gadderud
Uavhengig Takstingeniør
sg@takstsenteret.no
913 47 130

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Velholdt og arealeffektiv leilighet på 49m² med god standard.

Boligen har lite bruksslitasje/avvik på overflater i forhold til et nytt bygg.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn, grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Utvendig fasade med pussede og malte flater. Tak i trekonstruksjoner av saltaksfrom (taket er ikke besiktiget).

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Punkterte vinduer kan være vanskelig å se under forskjellige lysforhold. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Mer enn halvgått levetid på vinduer er oppnådd.

Boligen har slett hovedytterdør.
Brannklasse : B 30
Lydklasse : 30 dB
Mer enn halvgått levetid på vinduer er oppnådd.

Balkong er målt til ca.6m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv :
1 stavs laminat (eik) og flislagt gulv på bad.

Vegger :
Malt betong og malte veggplater i skillevegger.

Himling :
I hovedsak malte slette flater av betong og nedsenket himling på bad med integrert belysning.

Gulvet har normal bruksslitasje, men enkelte overflater med bruksmerker må forventes.
Etasjeskiller er av betong
Skjevhet er målt til 10mm fra gang til enden stuen.

Etasjehøyde er 250cm. målt midt i stue.

Det er opplyst om at boligen har pipe.

Boligen har hvite profilerte dørblader og malte karmer.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Finnes i styrets arkiver i følge eier.
Badene er pusset opp i regi av borettslaget.
Flislagte vegger med hvite rektangulære keramiske fliser.
Malt slett himling med integrert belysning.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca. 32mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen). mm

Rommet har plastsluk og ukjent type membran.
Det er synlige våtromsplater i kasse til fordelerskap.

Rommet har vegghengt innredning
Toalett, dusjhjørne med glassdører og blanke profiler.
Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har naturlig/mekanisk avtrekk til felles anlegg.
Hulltaking er ikke foretatt da omsluttende vegger er av betong.
Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Malt slett kjøkkeninnredning med heltre eik benkeplate (oljet), nedfelt
keramisk vask med ettgreps blandebatteri.
Frittstående kjøl/frys, integrerte hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av rør i rør.
Rør er besiktiget på bad og i benkeskap/kjøkken.

Stoppekran på bad.

Boligen har i hovedsak avløpsrør av plast og soil av støpejern.
Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Boligen har ventilasjon via spalteventiler i vindu eller åpning av vindu.

Varmtvannsbereder på 107 liter.
Bereder er plassert i skap på soverom i eget kar og med waterguard.

Sikringsskap med 8 automatsikringer.
40 Amp hovedsikring.
Varmekabler på bad, ellers varmefolie i øvrige rom som varmekilde.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

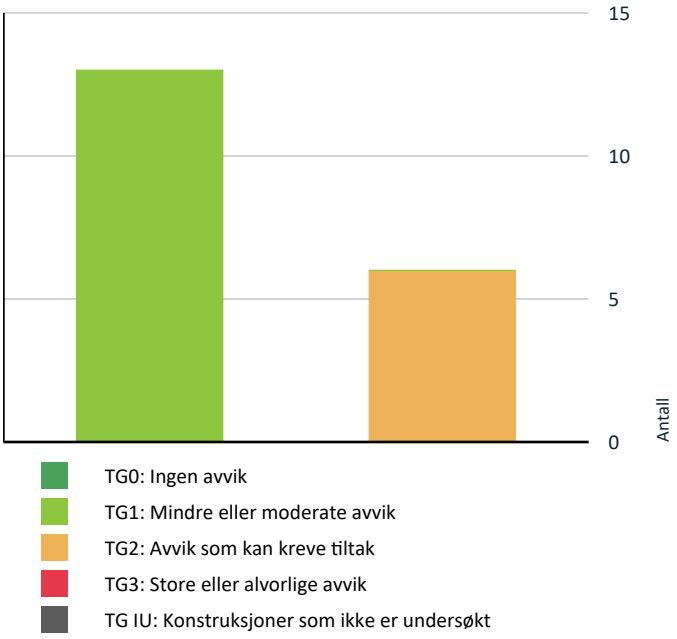
Borettslagsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen er bygget om fra 2 til 3-roms.
Flytting av kjøkken er ikke omsøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET

Byggeår
1955

Kommentar
I følge Eiendomsverdi

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Boligen holder en god standard.

Vedlikehold
Godt ivaretatt leilighet med nylige oppmalte flater og oppusset bad.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Boligen er nylig pusset opp med blant annet nye overflater, dører og kjøkken

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn, grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner.
Utvendig fasade med pussede og malte flater.
Tak i trekonstruksjoner av saltaksfrom (taket er ikke besiktiget).

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Punkterte vinduer kan være vanskelig å se under forskjellige lysforhold. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Mer enn halvgått levetid på vinduer er oppnådd. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Boligen har slett laminert og malt hovedytterdør.
Brannklasse : B 30
Lydklasse : 30 dB

Balkongdør i malt treverk og glass fra 2011.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt ut i fra alder.
Normal tid før utskifting av ytterdører er 20 - 40 år, dvs at hovedytterdøren nærmer seg
fullendt levetid i forhold til Byggforsk 700.320 sine anbefalte intervaller for vedlikehold og utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong, stål og rekkverk med plater.
Balkongen er målt til ca.6m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv :
1 stavs laminat (eik) og flislagt gulv på bad.

Vegger :
Malt betong og malte veggplater i skillevegger.

Himling :
I hovedsak malte slette flater av betong og nedsenket himling på bad med integrert belysning.

Gulvet har normal bruksslitasje, men enkelte overflater med bruksmerker må forventes.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong
Skjevhet er målt til 10mm fra gang til enden stuen.

Etasjehøyde er 250cm. målt midt i stue.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er opplyst om at boligen har pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ny vegg mellom soverom og kjøkken er bygget slik at 4 sider/vanger på pipen ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det oppfordres til videre undersøkelser på veggens oppbygning og om pipen er i bruk.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite profilerte dørblader og malte karmer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Finnes i styrets arkiver i følge eier.
Badene er pusset opp i regi av borettslaget.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger med hvite rektangulære keramiske fliser.
Malt slett himling med integrert belysning.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca. 32mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen). mm

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk og ukjent type membran.
Det er synlige våtromsplater i kasse til fordelerskap.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvmembranen og tilknytningen av membranen til sluket er ikke konstatert grunnet slukets oppbygning/utforming, dette er ikke synonymt med at det ikke er membran i gulvet.
Det finnes løsninger for membraner hvor ikke dette er mulig å se ved visuell besiktigelse.

Det antas at badet er bygget etter de forskriftene som var gjeldene på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på badets oppbygning.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt innredning
Toalett, dusjhjørne med glassdører og blanke profiler.

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig/mekanisk avtrekk til felles anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble på befaringsdagen konstatert begrenset avtrekk i ventil i himling.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da omsluttende vegger er av betong.
Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malt slett kjøkkeninnredning med heltre eik benkeplate (oljet), nedfelt
keramisk vask med ettgreps blandebatteri.
Frittstående kjøl/frys, integrerte hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av rør i rør.
Rør er besiktiget på bad og i benkeskap/kjøkken.

Stoppekran på bad.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Boligen har i hovedsak avløpsrør av plast og soil av støpejern.

Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon via spalteventiler i vindu eller åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset lufting på soverom og i stue utenom små spalter i karm eller åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre lufting bør etableres om mulig i rom for varig opphold.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 107 liter.
Bereder er plassert i skap på soverom i eget kar og med waterguard.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 8 automatsikringer.
40 Amp hovedsikring.

Varmekabler på bad, ellers varmefolie i øvrige rom som varmekilde.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

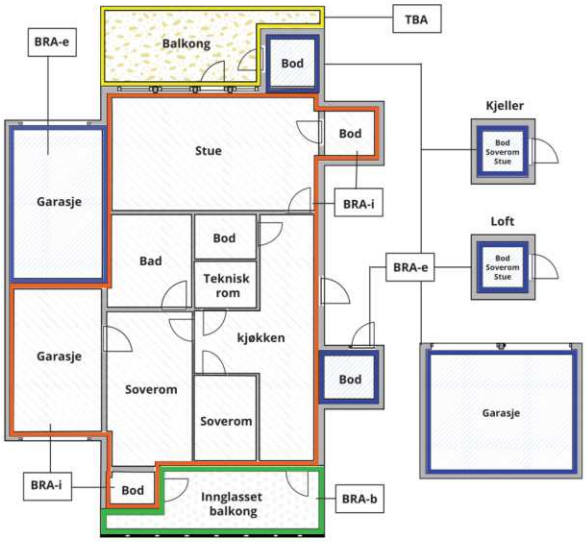
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	49	7		56	6
SUM	**49**	**7**			**6**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom		

Kommentar

BRA-e er boder i kjeller, begge på 3,5m² hver.
BRA-e, bod på loft måles til 9m² (ALH), men grunnet lav takhøyde/skråtak er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boligen er bygget om fra 2 til 3-roms.
Flytting av kjøkken er ikke omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	49	0

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Svein Gadderud	Takstingeniør
	Kyrre Ødegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	125	0	0	76559.6 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Marmorveien 7

Hjemmelshaver
Marmorberget Borettslag

Eier av adkomstdokumenter til andel 503:
Kyrre Ødegaard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Innholdsrik 3 roms endeleilighet i blokkens 5. etasje med solrik balkong. God og skjermet beliggenhet på Lambertseter med kort vei til nærbutikk og t-bane. Nærhet til Lambertseter Senter med et utvalg av butikker og servicetilbud som vinmonopol, apotek, postkontor og bank, caféer, restauranter samt Symra Kino.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en flat tomt.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert vei.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EC1170

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260122

Selger 1 navn
Kyrre Ødegaard

Gateadresse
Marmorveien 7

Poststed	Postnr
OSLO	1154

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260122

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av boretsslaget
Arbeid utført av	Nytt bad i regi av borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I regi av borettslaget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I regi av borettslaget.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg.
Arbeid utført av	I regi av POWR AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260122

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt balkonggulv
Arbeid utført av	I regi av POWR AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260122

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260122

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

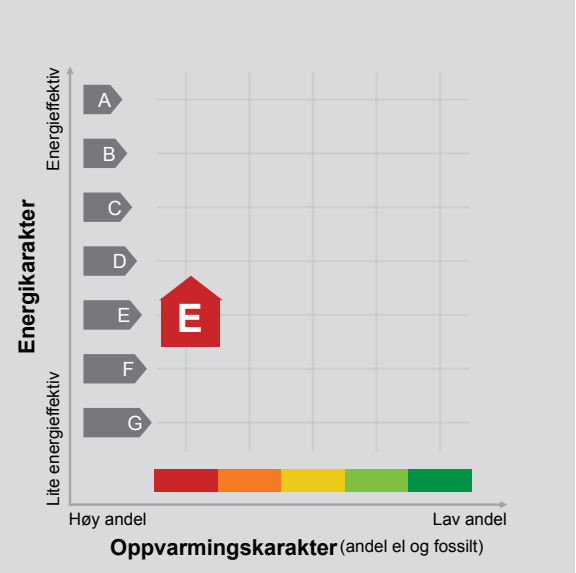
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kyrre Ødegaard	0c83d60670a39a1c94458a1ae5f9a80c0d1e7723	19.03.2026 14:45:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260122

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Marmorberget Borettslag-5084-5087-5090-5093-5096-5099
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1154
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384750
Merkenummer	Energiattest-2025-198531
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Marmorveien 7	80384750	H0503	0	0	503
Marmorveien 3	80384734	H0503	0	0	509
Marmorveien 11	80384777	H0503	0	0	497
Marmorveien 5	80384742	H0503	0	0	506
Marmorveien 9	80384769	H0503	0	0	500
Marmorveien 1	80384726	H0503	0	0	512

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1955

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	42 m²
Areal tak	52 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	124 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	234,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	127,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	196,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 077 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	214,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 048 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	214,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 077 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 077 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 077 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Andrew Jackson Hemker
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: andrew.hemker@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260122 . Vår ref.: 0078-1-5090 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Marmorberget Borettslag
Organisasjonsnr:	947822969
Andelseier:	Ødegaard, Kyrre
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5090
Adresse:	Marmorveien 7, 1154 OSLO
Andelsnummer:	503
Gnr.	159
Bnr.	125

Borettsinnskudd: Kr. 3 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Styret vedtok 12. noember å øke leie for p-plass med kr 75 pr mnd pr plass fra 01.01.2026. Det er avholdt xgf 3-6 juli 2022 hvor det er vedtatt et låneopptak på inntil kr 175 000 000 til planlagt rørutskifting. Oppstart av prosjektet er planlagt i oktober 2022,og antas avsluttes i juli 2025 Restutbetaling (det 7 uttaket av rammen) dvs kr 25 000 000 (totalt tatt ut 145 mill pr 19.05.2025) Fellesgjelden er oppdatert pr. 21.05.2025 Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Nøkkel/skilt kontakt driftskontoret Bod følger leiligheten Energimerking Marmorberget Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt Parkering og garasjeplasser fordeles etter lister. Rådgiver Heidi Svendsen godkjenner nye andelseiere, mail sendes heidi.svendsen@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764620
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	10 485 286,00
Innfrielsesdato:	28.05.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764639

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	10 599 338,00
Innfrielsesdato:	28.03.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207764647
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	20 950 471,00
Innfrielsesdato:	28.08.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208045806
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	142 617 935,00
Innfrielsesdato:	30.09.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 756,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	59,00	
Felleskostnader	4 697,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	690,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 665,-
Annen formue:	18 662,-
Gjeld:	305 101,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764620
Restsaldo:	17 230,19
Kapitalkostnader:	155,23
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764639
Restsaldo:	17 417,94
Kapitalkostnader:	181,83
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207764647

Restsaldo:	34 423,41
Kapitalkostnader:	348,19
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208045806
Restsaldo:	234 370,44
Kapitalkostnader:	1 353,60
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 303 441,99,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: marmorberget@wemail.no

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 78

MARMORBERGET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MARMORBERGET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. mars 2026 kl. 18:00, Grendehuset, Vaskeribakken 8.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøtet 2026

Styret ønsker velkommen til grendehuset 19 mars kl. 18.00. Innregistrering av møtedeltakere skjer fra kl. 17.30. Vi ber alle om å møte i god tid slik at møtet kan starte som planlagt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar for ekstraarbeid i forbindelse med rør-prosjektet
8. Forslag til årsmøtet om godtgjørelse til varamedlemmer
9. Forslag om godtgjørelse til valgkomiteen
10. Forslag fra styret om endring i vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt første avsnitt
11. Forslag fra andselseier om etablering av avløp i fellesområder for å flytte kjøkken
12. Forslag fra andelseier om årlig containerordning
13. Forslag fra andelseier om utvidelse eller bygging av nytt sykkelskur
14. Forslag om innføring av IN-ordning
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MARMORBERGET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

Forslag til vedtak
Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Velges i årsmøtet

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0078 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0078 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 675.000,- som er det samme som i 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 675.000,-

Sak 7

Fastsettelse av honorar for ekstraarbeid i forbindelse med rør-prosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for ekstra prosjektarbeid settes til kr. 150.000,-

Styrets innstilling
Styret har hatt et vesentlig ekstraarbeid i forbindelse med rør-prosjektet som ikke faller inn under ordinært styrearbeid. Det foreslås at ekstraarbeidet honoreres for disse arbeidene med kr. 150.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse for ekstraarbeid settes til kr 150 000

Sak 8

Forslag til årsmøtet om godtgjørelse til varamedlemmer

Forslag fremmet av:
Petter Løkken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme ett forslag til GF og lufte mulighet for at to varamedlemmer til styret, også kan få en symbolsk sum på f.eks. kr. 5000,- pr.person.

Dette er det samme som valgkomiteen har pr. person.

Jeg tenker at dette både kan være som en liten påskjønnelse, til de som er med på styremøter i sin varaperiode og kanskje en liten grunn til å få personer interessert og kanskje tar kontakt med valgkomiteen, når de også vet hva arbeidet går ut på.

Forslag til vedtak
Varamedlemmer honoreres med kr. 5.000,-

Sak 9

Forslag om godtgjørelse til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at valgkomiteen godtgjøres med kr 15.000,- for sitt arbeid, dette er forøvrig samme som i fjor

Forslag til vedtak

Valgkomiteen godtgjøres med kr 15.000,-

Sak 10

Forslag fra styret om endring i vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt første avsnitt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens tekst:

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

Styret foreslår å endre teksten til følgende:

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, unntatt er innglassede balkonger hvor den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet godkjenne forslaget

Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt første avsnitt endres

---

Sak 11

Forslag fra andselseier om etablering av avløp i fellesområder for å flytte kjøkken

Forslag fremmet av:
Christina Rasmussen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å få behandlet en sak på generalforsamlingen.

Grunnen er at jeg gjerne vil flytte kjøkkenet inn i stuen slik at jeg kan lage et eget soverom til sønnen min, og samtidig skape en mer stabil og god bosituasjon fremover.

Jeg har hatt befaring med fagfolk, og flyttingen innebærer at vann- og avløpsrør føres ned gjennom gulv og brannmur (leiligheten ligger i 1. etasje). Rørene vil komme ut i et tilgjengelig rom i kjelleren.

Videre vil rørene føres langs veggen i bodarealet før de kobles på eksisterende røranlegg. Dette vil oppta minimalt med plass i fellesarealet, men vil innebære at rørene blir liggende langs veggen i disse bodene:

Jeg stiller meg positiv til dialog med berørte andelseiere, i samråd med styret.

Alt arbeid vil bli utført av autoriserte fagfolk og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir andelseier i Antenneveien 5, leilighet H0101 tillatelse til å flytte kjøkkenet til stuen og etablere nødvendige rørføringer i fellesarealet slik det er beskrevet i søknaden.

Nødvendige offentlige godkjenninger skal foreligge før arbeidene starter, og arbeidene må utføres av kvalifiserte fagpersoner.

Tiltaket gjennomføres for andelseiers regning og risiko.

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget, da det berører både nåværende og fremtidige andelseieres disposisjonsrett over bodene. Ved eventuelle lekkasjer fordrer det tilgang til boder og vil også kunne være vanskelig å oppdage. Styret har ikke anledning til å avgjøre disse forespørslene og overlater til årsmøtet å beslutte hvorvidt tiltaket aksepteres eller ikke. For andelseier er det mulig å etablere pumpeløsning, uten at dette berører borettslagets fellesarealer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir andelseier i Antenneveien 5, leilighet H0101 tillatelse til å flytte kjøkkenet til stuen og etablere nødvendige rørføringer i fellesarealet slik det er beskrevet i søknaden.

Sak 12

Forslag fra andelseier om årlig containerordning

Forslag fremmet av:
Kim Løvstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at Marmorberget borettslag etablerer en fast, årlig ordning med utplassering av container i forbindelse med ordinær dugnad.

Bakgrunnen for forslaget er behovet for bedre orden og økt sikkerhet i borettslagets fellesarealer, særlig i tilknytning til kjellerboder og loft, hvor det i dag oppbevares en del større gjenstander og avfall. Slik oppbevaring kan skape uoversiktlige forhold, redusere trivsel og medføre risiko knyttet til brannsikkerhet og HMS, blant annet ved å hindre fri ferdsel, blokkere rømningsveier og øke brannbelastningen.

En årlig containerordning vil gi beboerne en strukturert og forutsigbar mulighet til å rydde og kvitte seg med større avfall som ikke omfattes av ordinær renovasjonsordning. Tiltaket vil kunne bidra til bedre orden, økt sikkerhet og etterlevelse av gjeldende brann- og HMS-krav.

Ordningen vurderes som kostnadseffektiv for borettslaget samlet sett, og kan samtidig legge til rette for mer hensiktsmessig og miljøvennlig avfallshåndtering. En felles ryddedag i kombinasjon med container vil også kunne styrke trivsel og fellesskap i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret innfører en fast, årlig ordning med utplassering av container i forbindelse med dugnad, og gis fullmakt til å organisere og gjennomføre tiltaket innenfor borettslagets ordinære driftsbudsjett.

Styrets innstilling

Marmorberget borettslag har tidligere hatt en ordning hvor innleie av containere ble gjennomført årlig. De siste årene var kostnadene i størrelsesorden 450-600.000,-. Av økonomiske årsaker har ikke styret budsjettert med disse utgiftene, for å holde felleskostnadene så lave som mulig. Hver enkelt beboer har anledning til selv å levere avfall på Oslo kommunes gjenvinningsstasjoner inntil 20 ganger i året uten kostnad. Ifølge driftskontoret er det nå mindre søppel som lagres i fellesområdene, dette kan ses i sammenheng med at man ikke lagrer søppel i påvente av felles containere. Hvorvidt ordningen skal gjennomføres lar styret være opp til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret innfører en fast, årlig ordning med utplassering av container i forbindelse med dugnad, og gis fullmakt til å organisere og gjennomføre tiltaket innenfor borettslagets ordinære driftsbudsjett.

Sak 13

Forslag fra andelseier om utvidelse eller bygging av nytt sykkelskur

Forslag fremmet av:
Gerda Fristad Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utvide eller lage nytt sykkelskur utenfor « Gulosten»

Jeg mener at sykkelskuret ved Antenneveien 9 må utvides eller at det bygges helt nytt!

Hva stemmer dere til dette forslaget?

Styrets innstilling

Styret har tidligere hentet inn tilbud på etablering av ytterligere sykkelskur i hesteskoen bak Antenneveien 28. Styret har ikke funnet det økonomisk forsvarlig å iverksette bygging. Siste mottatte tilbud høsten 2025 hadde en kostnadsramme i størrelsesorden kr. 7-800.000,- for et sykkelskur med plass til ca. 40 sykler. Kostnadene omfattet graving og støping av sokkel, etablering av "skur", elektroarbeider for lys samt stativer for sykler. Når det gjelder riving av eksisterende sykkelskur frarådes dette på det sterkeste, da hovedtavle for el-bil lading i ladeparken er plassert i sykkelskuret. Eventuell riving vil medføre frakobling av strømmen slik at lading ikke vil være mulig.

Forslag til vedtak

Sykkelskuret ved Antenneveien 9 må utvides eller at det bygges helt nytt!

Sak 14

Forslag om innføring av IN-ordning

Forslag fremmet av:
Asad Khan Marmorveien 8c

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen ber styret utrede og legge til rette for innføring av IN-ordning i borettslaget, slik at andelseiere som ønsker det kan nedbetale sin andel av fellesgjelden.

Dersom det ikke er hensiktsmessig å inkludere hele fellesgjelden i en slik ordning, bes styret minimum utrede og tilrettelegge for IN-ordning knyttet til den delen av fellesgjelden som gjelder baderomsrehabiliteringen.

Formålet med forslaget er å gi den enkelte andelseier mulighet til å redusere sine månedlige felleskostnader, samt å gjøre boligene i borettslaget mer attraktive i boligmarkedet ved å redusere fellesgjelden. Lavere fellesgjeld kan bidra til økt verdi og større interesse blant potensielle kjøpere.

Styrets innstilling
Etablering samt drift av IN-ordning vil være svært kostbart for Marmorberget Borettslag.

For å kunne etablere IN-ordning med OBOS banken må sikringsordning vedrørende husleieinnbetalingsgaranti gjeninnføres. Dette alene vil koste borettslaget ca. kr. 180.000 **årlig** (0,5% av omsetningen)

I tillegg kommer følgende kostnader som borettslaget må betale:

kr. 21.000 i **årlig** administrasjonsgebyr

kr. 32.500 i etableringsgebyr per lån som benyttes (Borettslagets lån)

For den enkelte beboer vil det påløpe et etableringsgebyr på kr kr. 5.000.

Styret kan ikke anbefale årsmøte å etablere en IN-Ordning hvor borettslagets årlige kostnader vil øke med over kr. 200.000 . Dette belastes fellesskapet uavhengig om ordningen brukes eller ikke.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen ber styret utrede og legge til rette for innføring av IN- ordning i borettslaget. Dersom full IN- ordning ikke er hensiktsmessig, skal styret minimum utrede IN- ordning knyttet til fellesgjelden for baderomsrehabiliteringen

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nicolay Carlsen

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

- Christian Engh
- Vidar Håby

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

- Rune Pedersen

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

- Arthur Olaf Jensen
- Kari-Anne Søreng-Stensrud

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

- Velges i årsmøtet
- Velges i årsmøtet

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

- Petter Løkken

Vedlegg

1. 0078 Valgkomiteens innstilling og begunnelse.pdf

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Michael Gullhagen
- Nicolay Carlsen

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

- Arthur Olaf Jensen
- Kari-Anne Søreng-Stensrud

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styrets arbeid ble også i 2025 i stor grad påvirket av rør prosjektet. Etter ferdigstilling ble det, som en konsekvens av utførte arbeider, behov oppgradering av trapperom. Gjenstående sparkling og maling ble utført i tillegg til at trapper ble skuret opp og behandlet med en overflatebehandling.

Gjennom året ble det avholdt jevnlige byggemøter, økonomimøter med USBL, byggherremøter, møter med VBM i forbindelse med behandling av reklamasjoner og økonomi, overtagelsesmøte mm. Vi har siden avslutning av prosjektet vært uenig i VBM sin oppstilling til sluttfaktura og har gjennom møter og dialog forsøkt å oppnå enighet men vi har ikke lykkes med dette. Opprinnelig tilleggskrav fra VBM var ca 2,7 millioner eks.mva, dette er nå redusert til ca 1,3 millioner eks.mva. Styret og USBL kan ikke se kravets legitimitet og har avvist kravet. Saken er fra VBM sin side nå oversendt forliksrådet for videre behandling og vi håper at vi snart kan legge dette bak oss.

Styret avholdt gjennom året 12 styremøter, 1 regnskapsmøte, 1 budsjettmøte, 1 konstitueringsmøte og 1 årsmøte. Det ble i styremøtene behandlet ca 120 saker hvorav flere omhandlet klage på beboere i forhold til støy. Enkelte saker har vært vanskelige da de har omhandlet beboere med liten eller ingen boevne.

Telia varslet i høst en større regulering av kostnadene forbundet med tv / internett og styret kunne på vegne av borettslaget ikke akseptere prisstigningen. Vi lykkes gjennom forhandlinger å redusere den varslede prisstigningen med 50% samt at prisen ble bundet ut avtaleperioden som løper frem til 30 april 2027.

Etter fullført prosjekt har vi hentet inn priser fra flere forsikringsselskaper på forsikring av bygningsmassen vår men etter forhandlinger med Protector fikk vi en reduksjon i forsikringspremie på ca kr. 350.000,- og ikke en økning som varslet. Av mottatte tilbud lå laveste pris ca 50% over vår nåværende premie.

Borettslaget er en stor låntaker og er en attraktiv bankkunde. Etter prosjektets avslutning har vi reforhandlet våre lånebetingelser og fått redusert våre rentekostnader med flere hundre tusen kroner årlig.

Det ble påbegynt en rekrutteringsprosess for ansettelse av ny vaktmester da Helge Hansen går over i pensjonistenes rekker fra 1 mai. Over 80 søkere ble redusert til 11 intervjuer. Intervjuprosess og ansettelse fortsatte i 2026.

Større arbeider:

· Rør-rehabilitering avsluttet men det gjenstår fortsatt å oppnå enighet om økonomiske forhold.

· Strømpetrekking av resterende bunnledninger i forbindelse med prosjektet.

· Ferdigstilling av infrastruktur til el-bil ladere.

· Ferdigstilt maling av trapperom og behandling av gulv.

· Ferdigstilt drenering på 2 adresser i borettslaget.

Faste styreoppgaver:

· Oppfølging av driftskontoret og våre to ansatte.

· HMS oppfølging.

· Fakturabehandling - kontroll og godkjenning av alle fakturaer.

· Budsjetteringsprosess.

· Innhenting og behandling av tilbud for større arbeider.

· Planlegging av vedlikeholdsarbeider.

· Fortløpende kommunikasjon med forretningsfører gjennom hele året.

· Svare ut henvendelser via Vibbo og eposter.

· Gjennomgang av forslag til generalforsamling/årsmøte, utarbeide styrets innstilling til mottatte saker.

· Utsendelse/publisering av protokoller etter generalforsamling/årsmøte

For 2026 er det ikke planlagt eller budsjettert med større prosjekter utover normalt vedlikehold.

Vennlig hilsen styret i Marmorberget Borettslag

Til generalforsamlingen i Marmorberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marmorberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MARMORBERGET BORETTSLAG
ORG.NR. 947822969, KLIENTNR. 78

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**12 470 607**	**-1 229 659**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-19 104 162	-43 968 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	472 857	507 435
Tillegg for nye langsiktige lån	22	25 000 000	60 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-9 526 318	-2 831 057
Innsk. øremerk. bankkto		-3 668	-7 612
Uttak øremerk. bankkto			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 161 291**	**-13 700 266**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 309 316**	**-13 700 266**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 779 937	17 600 932
Kortsiktig gjeld		-1 470 621	-5 130 325
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 309 316**	**12 470 607**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostn	2	35 307 345	30 828 992	35 614 000	35 544 713
Ladeinntekter elbil		240 788	0	0	0
Andre inntekter	3	146 503	342 431	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**35 694 636**	**31 171 423**	**35 684 000**	**35 614 713**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 022 750	-1 878 270	-2 375 000	-1 845 000
Styrehonorar	5	-975 000	-650 000	-675 000	-825 000
Avskrivninger	15	-472 857	-507 435	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-30 125	-24 500	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-432 470	-415 835	-439 000	-458 000
Konsulenthonorar		-54 854	-52 773	-85 000	-85 000
Drift og vedlikehold	7	-28 168 239	-51 478 408	-49 491 000	-3 526 500
Forsikringer		-1 597 931	-1 445 115	-1 700 000	-1 316 500
Kommunale avgifter	8	-6 272 008	-5 777 180	-6 449 000	-6 504 000
Energi/fyring	9	-591 607	-569 698	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 335 763	-3 250 596	-3 390 000	-3 593 000
Andre driftskostnader	10	-1 732 641	-1 508 370	-1 313 000	-1 241 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-45 686 245**	**-67 558 181**	**-67 039 000**	**-20 417 500**
DRIFTSRESULTAT		**-9 991 609**	**-36 386 757**	**-31 355 000**	**15 197 213**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	419 778	327 321	50 000	300 000
Finanskostnader	12	-9 532 331	-7 909 064	-10 342 000	-8 759 000
RES. FINANSINNT./-KOST		**-9 112 552**	**-7 581 743**	**-10 292 000**	**-8 459 000**
ÅRSRESULTAT		**-19 104 162**	**-43 968 500**	**-41 647 000**	**6 738 213**
Overføringer:					
Udekket tap:		-19 104 162	-43 968 500		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	43 561 723	43 561 723
Tomt		3 947 301	3 947 301
Andre varige driftsmidler	15	1 621 385	2 094 242
Øremerkede bankinnskudd		294 865	122 045
SUM ANLEGGSMIDLER		**49 425 274**	**49 725 311**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		182 657	101 930
Forskuddsbetalte kostnader		840 361	842 011
Andre kortsiktige fordringer	16	5 487	9 196
Driftskonto OBOS-banken		2 243 310	6 147 626
Kortkonto OBOS-banken		7 711	7 677
Skattetrekkskonto OBOS-banken		65 856	62 264
Sparekonto OBOS-banken		7 434 555	10 430 228
SUM OMLØPSMIDLER		**10 779 937**	**17 600 932**
SUM EIENDELER		**60 205 212**	**67 326 423**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Udekket tap	17	-129 734 380	-110 630 218
SUM EGENKAPITAL		**-129 680 680**	**-110 576 518**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	185 662 908	170 189 226
Borettsinnskudd	18	2 473 900	2 473 900
Annen langsiktig gjeld		278 462	109 310
SUM LANGSIKTIG GJELD		**188 415 270**	**172 772 436**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		643 318	632 503
Leverandørgjeld		103 415	4 194 784
Skyldige offentlige avgifter	19	129 300	109 748
Påløpte renter		59 888	64 185
.			
Annen kortsiktig gjeld	20	534 701	129 106
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 470 621**	**5 130 325**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 205 212**	**67 326 243**
Pantstillelse	21	258 969 400	258 969 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026

Styret i Marmorberget Borettslag

Christian Engh Nicolay Carlsen Michael Gullhagen

Vidar Håby Rune Pedersen

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm bod	6 100
Eiendomsskatt	53 604
Felleskostnader	34 292 664
Garasje	163 775
Parkering	376 602
Leietillegg påbygg	70 512
Trappevask	344 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**35 307 345**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	3 000
Utleie grendehus 20/9-2025	4 000
Nøkler	20 252
Utleie	119 251
SUM ANDRE INNTEKTER	**146 503**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 279 519
Overtid	-66 709
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-15 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-20 000
Påløpte feriepenger	-175 473
Fri telefon	-8 878
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-367 226
Pensjonskostnader	-86 625
O/U premie	-986
Personalforsikring	-19 725
Refusjon sykepenger	13 579
Andre personalkostnader	-4 972
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 022 750**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-975 000
SUM STYREHONORAR	**-975 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 369

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-30 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-30 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Boligbyggelaget USBL	-1 056 219
VBM Byggfornyelse	-19 675 589
Refusjon sparebad etter rørfornying	-2 933 816
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-23 665 624**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 164 369
Drift/vedlikehold VVS	-78 157
Drift/vedlikehold elektro	-948 847
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-838 034
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 013
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 725
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 248 152
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 035
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 283
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-28 168 239**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-53 662
Vann- og avløpsgebyr	-4 370 599
Feie- og tilsynsgebyr	-103 275
Renovasjonsgebyr	-1 744 471
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 272 008**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-591 607
SUM ENERGI / FYRING	**-591 607**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Container	-92 006
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 696
Håndverktøy	-32 164
Datautstyr	-11 625
Annet driftsmateriale	-69 144
Lyspærer og sikringer	-393
Renhold ved firmaer	-1 040 723
Andre driftskostnader	-136 664
Trykksaker	-20 387
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 269
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 369
Andre kontorkostnader	-25 418
Telefon/bredbånd	-15 542
Telefon, annet	-611
Porto	-180
Drivstoff	-49 291
Vedlikehold biler/maskiner	-60 070
Bilgodtgjørelse	-220
Reisekostnader, opplysningspliktig	-46
Kontingenter	-107 400
Bank- og kortgebyr	-9 327
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-24 602
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 732 641**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 769
Renter av sparekonto i OBOS-banken	385 254
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 405
Andre renteinntekter	5 350
SUM FINANSINNTEKTER	**419 778**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-104 620
Pantegjeldsrenter	-568 342
Pantegjeldsrenter	-581 058
Pantegjeldsrenter	-1 145 013
Pantegjeldsrenter	-114 598
Pantegjeldsrenter	-7 018 700
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 532 331**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	26 785 575
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	16 776 148
SUM BYGNINGER	**43 561 723**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
REHABILITERING II

Boligbyggelaget Usbl - utskiftning røranlegg	1 056 219
VBM Byggefornyelse - utskiftning røranlegg	19 675 589
Refusjon sparebad etter rørfornying	2 933 816
SUM KOSTNADER REHABILITERING	**23 665 624**
Kostnadsføring prosjekt 2022	-18 785 530
Kostnadsføring prosjekt 2023	-46 786 183
Kostnadsføring prosjekt 2024	-48 295 202
Kostnadsføring prosjekt 2024	-23 665 624
SUM REHABILITERING	**0**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

ATV		
Tilgang 2022	18 791	
Avskrevet tidligere	-11 274	
Avskrevet i år	-3 758	
		3 758
Comac 130D gulvvasker		
Tilgang 2019	22 213	
Avskrevet tidligere	-22 212	
Avskrevet i år	-1	
		0
Feiekost for traktor		
Tilgang 2016	116 250	
Avskrevet tidligere	-116 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
TP150PH flishogger		
Tilgang 2004	63 572	
Avskrevet tidligere	-63 571	
Avskrevet i år	-1	
		0
Graveringsmaskin		
Tilgang 2014	58 320	
Avskrevet tidligere	-58 319	
Avskrevet i år	-1	
		0
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2020	100 000	
Avskrevet tidligere	-90 000	
Avskrevet i år	-9 999	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2017	90 000	
Avskrevet tidligere	-89 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Hvitevarer		
Tilgang 2014	149 089	
Avskrevet tidligere	-149 088	
Avskrevet i år	-1	
		0
Plog til traktor		
Tilgang 2022	38 006	
Avskrevet tidligere	-22 803	
Avskrevet i år	-7 602	
		7 601
Printer		
Tilgang 2018	22 500	
Avskrevet tidligere	-22 499	
Avskrevet i år	-1	
		0

Sandsilo		
Tilgang 1995	55 350	
Avskrevet tidligere	-55 349	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2018	39 510	
Avskrevet tidligere	-39 509	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tilhenger nr. 2		
Kostpris	22 690	
Avskrevet tidligere	-22 689	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tilhenger		
Tilgang 1995	30 750	
Avskrevet tidligere	-30 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 1		
Tilgang 2019	1 868 344	
Avskrevet tidligere	-980 876	
Avskrevet i år	-186 835	
		700 633
Traktor nr. 3		
Tilgang 2009	612 500	
Avskrevet tidligere	-612 499	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lekeplass		
Tilgang 2017	1 743 466	
Avskrevet tidligere	-1 394 776	
Avskrevet i år	-174 347	
		174 343
Parkeringsplasser		
Tilgang 2020	903 030	
Avskrevet tidligere	-376 263	
Avskrevet i år	-90 303	
		436 464
Elbil-lader		
Tilgang 2022	64 900	
Avskrevet tidligere	-64 899	
Avskrevet i år	-1	
		0
Garasjeanlegg		
Tilgang 2000	298 584	
Avskrives ikke	0	
		298 584
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 621 385**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-472 857**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	5 487
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 487**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 473 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 473 900**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-65 856
Skyldig arbeidsgiveravgift	-63 444
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-129 300**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-175 473
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Annen kortsiktig gjeld	-359 193
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-534 701**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 473 900
Pantelån	185 662 908
TOTALT	**188 136 808**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

NOTE 22
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %.		
Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	680 031	
Nedbetalt i år	2 319 969	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2019	-14 889 664	
Nedbetalt tidligere	3 710 921	
Nedbetalt i år	590 574	
		-10 588 169
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2019	-16 208 534	
Nedbetalt tidligere	4 703 332	
Nedbetalt i år	771 722	
		-10 733 480
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2019	-31 523 354	
Nedbetalt tidligere	8 873 582	
Nedbetalt i år	1 447 570	
		-21 202 202
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79%.		
Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	464 460	
Nedbetalt i år	2 535 540	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2022	-20 000 000	
Delutbetalt i 2023	-40 000 000	
Delutbetalt i 2024	-60 000 000	
Delutbetalt i 2025	-25 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 860 943	
		-143 139 057
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-185 662 908**

Marmorberget borettslag
Valgkomiteen

Oslo 19. Februar 2026

Om valgkomiteens arbeid og forslag til innstilling til tillitsverv med begrunnelse

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen får i midten av januar hvert år ett brev fra OBOS ved rådgiver eiendomsforvaltning om rammer for oppgavene til valgkomiteen og opplysninger om tillitsvalgte som er på valg. Med følger også ett standardskjema for innstilling. Valgkomiteen har også i år fått en litt kort frist til 23. februar for innsending av innstilling.

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

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

Selv om det på de siste års generalforsamlinger har vært ett ønske om endringer i styresammensetningen fra flere som var til stede, har valgkomiteen også denne gang fått liten respons ift. spørsmål om interesse for aktuelle verv, selv om det har vært bedre enn tidligere. Vi har i år tatt til etterretning at vår innstilte nye styreleder, ønsker den kontinuitet og sikkerhet som han føler at det sittende styret har, i hans første år som styreleder.

Til innstillingen

To styremedlemmer som er på valg, har sagt seg villig til gjenvalg. (VH og CE)
Ett styremedlem som har ett år igjen, har sagt seg villig til å overta som styreleder. (NC)
Ett styremedlem som er på valg har sagt seg villig til å erstatte styremedlemmet, som vi har innstilt som styreleder og dermed ta ett år til. (RP)
Ett varamedlem til styret (Varamedlem 1) har sagt seg villig til å fortsette. (KASS)
Ett nytt varamedlem (Varamedlem 2) har sagt seg villig til å stille til valg. (AOJ)
Ett medlem i valgkomiteen har sagt seg villig til å stille til valg for to år. (PL)
Da ett medlem i valgkomiteen har ønsket å stille til valg som varamedlem, mangler vi dessverre ett medlem i valgkomiteen.

Det blir også foreslått noen endringer når det gjelder delegerte og varadelegerte til OBOS generalforsamling i juni. Valgkomiteen foreslår følgende innstilling med begrunnelse:

***Innstilles som ny styreleder*:**
Nicolay Carlsen, Marmorveien 22 D. Samlet botid på 9,5 år. Han jobber hos Gjensidige Forsikring ASA som prosess- og fagansvarlig.
Hans juridiske kompetanse har vært spesielt nyttig for borettslaget og han føler han har bidratt fullverdig i styret. Det har gitt han mersmak for videre arbeid til beste for borettslag og beboere. I tillegg er det en fordel at styret har ett medlem som bor i en rekkehusleilighet.
Han har vært veldig engasjert i styrets arbeid og han har i den siste perioden operert som nestleder i borettslaget.

Innstilles til ledig verv i ett år som styremedlem:
Rune Pedersen, har vært styremedlem i mange år. Han bor ikke lenger her (ikke påkrevd), men har tidligere vært andelshaver i borettslaget. Han er ansatt i Storebrand Fondene, og er utdannet bedriftsøkonom med tilleggsutdanning. Han sier han føler tilknytning til vårt borettslag, har alltid noe å lære, og synes fortsatt at arbeidet i styret er gøy. Han har som styremedlem hatt ansvar for økonomi, avtaler med bank, forsikring og klagesaker. Tilbakemeldingen er at hans økonomiske kompetanse har vært viktig for styret.
Vi har tatt til etterretning at vår innstilte nye styreleder, ønsker den kontinuitet og sikkerhet som han føler at det sittende styret har, i hans første år som styreleder.

***Innstilles til gjenvalg som styremedlem*:**
Christian Engh, har bodd i Marmorberget borettslag siden 1994. Har en bachelor i økonomi fra USA, og jobber som avdelingsleder for Rådgivning, region øst i Firesafe AS (totalleverandør av brannsikring). Han har sittet i styret siden 2005, og de siste fem år som styreleder. *Han er motivert for å bidra til det beste for borettslaget, og ønsker derfor å fortsette som styremedlem.*

***Innstilles til gjenvalg som styremedlem*:**
Vidar Håby, Marmorveien 5, har bodd i Marmorberget borettslag siden 1984.
Han er utdannet ingeniør i telekommunikasjon, og har jobbet med dette i forskjellige sammenhenger. *Har tidligere lang erfaring fra borettslagets styre, både som styreleder i 18 år og som styremedlem i 8 år og fremdeles motivert for å bidra til det beste for borettslaget.*

***Innstilles som første varamedlem til styret*:**
Kari-Anne Søreng-Stensrud, Marmorveien 3.
Hun har bodd her i 24 år. Hun har tidligere vært varamedlem i to år og styremedlem i tre. Hun valgte å ikke ta gjenvalg som styremedlem på grunn av endret jobbsituasjon.
Hun vil gjerne bidra videre som varamedlem til styret en periode til.

***Innstilles som andre varamedlem til styret*:**
Artur Olaf Jensen, Antenneveien 30, har bodd i Marmorberget borettslag siden 2015.
Han har bachelor i HR fra Polen og jobber i dag som faglig leder, HMS-leder og prosjektleder i Glassmester 1 AS.
Artur har mesterbrev i glassfaget og har over 20 års erfaring fra bransjen i Norge, både som utførende og innen prosjektering/administrasjon.
Han har tidligere sittet i valgkomiteen i to år, og ønsker nå å bidra videre ved å stille som varamedlem. Med sin erfaring og kompetanse ønsker Artur å være med på å styrke borettslaget.

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

Delegerte: Nicolay Carlsen og Michael Gullhagen

Varadelegerte: Kari-Anne Søreng-Stensrud og Arthur Olaf Jensen

***Innstilles som medlem av valgkomiteen for to år*:**
Petter Løkken, Antenneveien 1. Han har bodd i borettslaget siden 2000. Har tidligere vært styremedlem i 17 år, og i flere år som nestleder. Han er utdannet rørlegger, og har jobbet som driftsansvarlig for skoleetaten i 15 år og fra 2008 som brannteknisk rådgiver, nå i Firesafe (totalleverandør av brannsikring).
Han kjenner borettslaget meget godt og ønsker å bidra til borettslagets beste.

***Innstilles som medlem av valgkomiteen for ett år*:**
Her mangler vi kandidater

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

Oslo, 19/02-2026

Mvh. Valgkomiteen

Anna Hansen (Hong Li), Arthur Olaf Jensen og Petter Løkken

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.03.26
Selskapsnummer: 78 **Selskapsnavn:** MARMORBERGET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MARMORBERGET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947822969
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Grendehuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Rebbeng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Leif Eriksen foreslås som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 675 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 675 000.

✓ **Vedtatt. 51 stemte for forslaget, 3 blankt og 15 stemte imot**

7. Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen

Styret foreslår at ekstra arbeid i forbindelse med rørutskiftingene fra fjorårets generalforsamling til årets generalforsamling honoreres med kr 300 000.

Forslag til vedtak:
Styret honoreres med kr 300 000 ekstra for arbeid med rørutskiftingen for siste periode

✓ **Vedtatt. 41 stemte for , 27 stemte imot og 5 stemte blankt**

8. Honorar til valgkomiteen

Valgkomiteen foreslås honorert med kr 15 000.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen foreslås honorert med kr 15 000.

✓ **Vedtatt.**

9. Inglassing av balkonger i Antenneveien 1

Fremmet av: Skaiste Puzinaite

På grunn av sikkerheten for beboernes barn, ønsker vi at beboere som bor i Antenneveien 1 som har balkonger mot innkjørsel/Antenneveien/søppelkassene skal få lov å innglassere balkongene mot å dekke kostnadene selv.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger mot forslaget men mener at utførelse må legges så tett opp mot eksisterende som mulig. Styret må få oversendt tegninger og byggesøknad før eventuell innglassing påbegynnes Det er opp til årsmøtet å ta stilling til forslaget.

Forslag til vedtak:
Beboere i Antenneveien 1 kan innglassere balkongene mot Antenneveien/søppelkassene/innkjørsel mot at de dekker kostnadene selv.

✓ **Vedtatt. Forslaget bleenstemmig vedtatt**

10. Forslag om tillatelse til utekatter i borettslaget

Fremmet av: Melinda Christine Lundeskog

Jeg ønsker å fremme et forslag om at vi tillater utekatter i vårt borettslag. Dette er et tema som mange av oss har diskutert, og jeg mener det er på tide at vi vurderer noen positive aspekter ved dette.

For det første, flere borettslag på Lambertseter har allerede innført tillatelse til utekatter, noe som tyder på at det er mulig å håndtere dette på en ansvarlig måte. Å se at andre borettslag har hatt suksess med dette kan gi oss trygghet i at vi kan finne gode løsninger for vårt fellesskap også.

Videre kan vi innføre reguleringer for ansvarlig dyrehold. For eksempel, vi kan kreve at kattene er registrert og steriliserte, noe som vil bidra til å minimere eventuelle bekymringer. Med klare retningslinjer kan vi sørge for at både katter og naboer trives.

Det er også viktig å merke seg at tillatelse til utekatter kan bidra til å gjøre borettslaget mer dyrevennlig. Dette kan tiltrekke flere beboere som ønsker å ha kjæledyr, noe som kan styrke vårt fellesskap og gi oss et mer inkluderende miljø.

Til slutt, la oss ikke glemme hvordan utekatter kan forbedre livskvaliteten for både kattene og deres eiere. Å gi kattene muligheten til å være ute kan føre til lykkeligere og mer aktive kjæledyr, noe som igjen vil gi glede til dem som eier dem.

Jeg håper dere vil vurdere dette forslaget og se på de positive effektene det kan ha for vårt borettslag. La oss skape et enda triveligere sted å bo!

Styrets innstilling
Erfaringsmessig benytter utekatter sandkassene eller bedene våre når de har behov for å gjøre sitt fornødne. Avføring fra katter fjernes ikke da eier ikke nødvendigvis observerer avføringen og denne avføringen lukter som regel meget stramt.

Løse dyr kan medføre belastning på utearealer, herunder avføring, tiltrekking av andre dyr og kan dra med seg mus/rotter inn i bygg.
Borettslaget har også rekkehus på bakkeplan, åpne dører kan medføre at katter trekker inn i disse.

Det er mange barnefamiler med barnevogner plassert i trapperom og tillatelse til utekatter som slippes inn i trapperommet kan føre til at katten benytter barnevogner som oppholdssted som igjen kan utløse allergier mm.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt, 9 stemte for**

11. Tilfluktsrom/bomberom

Fremmet av: Tone Anitha Giller

Behov for oppgradering. Viser til tidligere forslag.

I Stortingsmelding 17 heter det at tilfluktsrom skal vedlikeholdes.

Det er eiers/borettslags ansvar å sørge for vedlikehold iht. forskrifter. Bomberom ble bygget på Lambertseter i de fleste blokker på 50-60 tallet, og mange av disse er ikke oppgradert, noe som bør gjøres i en så usikker tid som nå.

Styrets innstilling
Rommene ble i 1997 nedgradert fra Sivilforsvaret slik at disse ikke lenger omfattes av angitt stortingsmelding. Styret vil også påpeke at disse rommene er langt unna dagens forskriftskrav og således vil ha betydelige kostnader forbundet med eventuell oppgradering. En oppgradering innebærer en totalrenovering knyttet til ventilasjon, sanitær, elektro mm i tillegg til kostnader forbundet med årlig service og vedlikehold. Styret ber årsmøtet avvise forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget tas sammen med sak 12**

12. Kontroll av tilfluktsrom

Fremmet av: Tove Klungervik

Hei,

Flere steder i borettslaget har vi tilfluktsrom i kjelleren.

1. Ønsker at vi får sjekket disse rommene og så oppgradert dem om de evt har mangler.

2. Ønsker å få en vurdering på hvor god beskyttelse disse rommene har, og mot hva.

For eksempel: Jeg bor i Antenneveien 3. Døren til tilfluktsrommet er treg og jeg er usikker på om den kan lukkes forsvarlig innenfra. Luken som er der burde også kontrolleres (kan den åpnes i det hele tatt?). Dette er noe som kunne sjekkes. I tillegg må det bl.a. lagres vann der.

En del ting kan kanskje vi som beboere selv også bidra med? Men det bør da finnes en plan for det, og ansvaret for hvem som skal gjøre hva tydeliggjort.

Det trenger ikke være store kostnader i forbindelse med dette. Men om det er, så er det en kostnad vi i fellesskap bør og må ta.

I første omgang bør vi få kontrollert rommene så vi vet hva vi har og ikke har.

Mvh Tove Klungervik

Styrets innstilling
Rommene ble i 1997 nedgradert fra Sivilforsvaret slik at disse ikke lenger omfattes av angitt stortingsmelding. Styret vil også påpeke at disse rommene er langt unna dagens forskriftskrav og således vil ha betydelige kostnader forbundet med eventuell oppgradering. En oppgradering innebærer en totalrenovering knyttet til ventilasjon, sanitær, elektro mm i tillegg til kostnader forbundet med årlig service og vedlikehold. Styret ber årsmøtet avvise forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget falt mot 31 stemmer**

13. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 kandidater som styremedlemmer for 2 år. I tillegg skal det velges 1 kandidat for et år, da et styremedlem trekker seg grunnet flytting. Varamedlemmer velges for 1 år og det skal velges 2 kandidater

Valgkomiteen, hvor det skal velges 2 kandidater

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nicolay Carlsen
Michael Næss Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Nicolay Carlsen
Michael Næss Kristiansen

***Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Rune Pedersen

Benkeforslag på Are Stavsetra for Rune Pedersen som styremedlem for 1 år.
Rune fikk 40 stemmer og Are fikk 20

Følgende stilte til valg:
Rune Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Lure
Kari-Anne Søreng-Stensrud

Følgende stilte til valg:
Guro Lure
Kari-Anne Søreng-Stensrud

***Valgkomite (2 år)**

Følgende ble valgt:
Anne Hansen (Hong Li)

Følgende stilte til valg:
Anne Hansen (Hong Li)

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Løkken

Følgende stilte til valg:
Petter Løkken

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nicolay Carlsen
MIchel Næss Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Nicolay Carlsen
MIchel Næss Kristiansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Lure
Kari-Anne Søreng-Stensrud

Følgende stilte til valg:
Guro Lure
Kari-Anne Søreng-Stensrud

Møteleder	Fører av Protokollen	Protokollvitne
Arild Rebbeng /s/	Heidi W. Svendsen /s/	Leif Eriksen /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MARMORBERGET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947822969
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 134.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Petter Løkken og Helge Hansen er foreslått valgt som protokollvitner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen	Petter Løkken /s/	Helge Hansen /s/

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 kommunikasjon mellom styret og andelseiere

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

BESKYTTET

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

BESKYTTET

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

BESKYTTET

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

BESKYTTET

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Parkeringsplass eller garasjeplass

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

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER
for
MARMORBERGET BORETTSLAG

Reviderte husordensregler

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

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

7. Brannvern

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

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

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

8. Brudd på husordensreglene

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

9. Endring av husordensreglene

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

10. Bruksoverlating (fremleie)

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andrew Jackson Hemker
MARMORVEIEN 7

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528562
9059411

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20260315 for MARMORVEIEN 7.

GNR. 159 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1953.

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

76591 m²

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

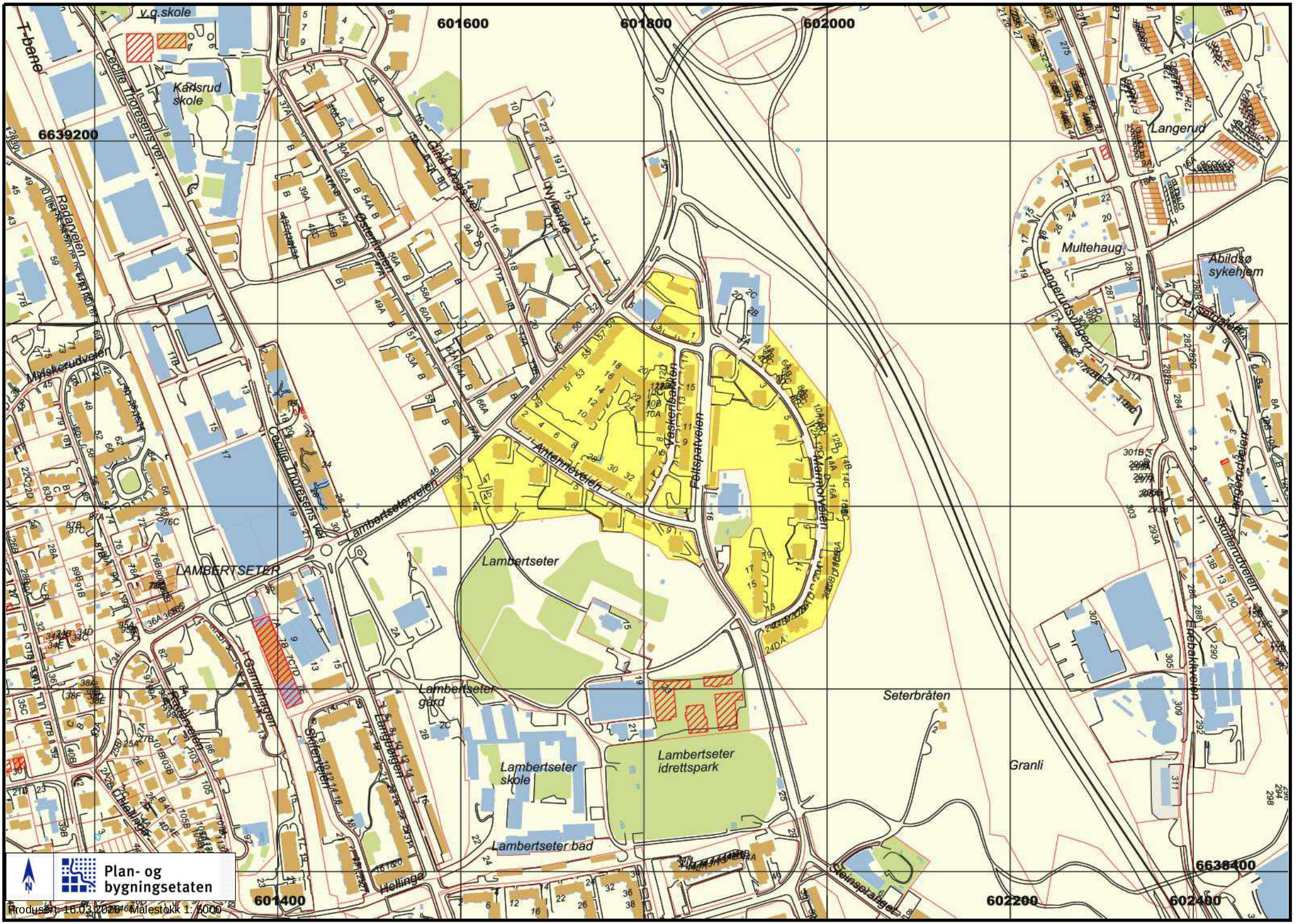
Målestokk= 1: 5000.

Eiendommen består av 6 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


601600
601800
602000
6639200
6638400
601400
602200
602400
T-bane
v.g.skole
Kalsrud skole
Cecilie Thoresens vei
Radarveien
Myklerudveien
Østerveien
Gina Krogs vei
Nylandet
Lambertseterveien
Amtmannveien
Vaskeribakken
Feltspatveien
Marmorveien
LAMBERTSETER
Garmhagen
Lambertseter
Lambertseter gård
Lambertseter skole
Lambertseter idrettspark
Lambertseter bad
Skiferveien
Langebergen
Hellinga
Seterbråten
Granli
Veinsprangeren
Langerud
Multehaug
Abildsø sykehjem
Langerudsbakken
Vangrøftveien
Skiferudveien
Ekebakkveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.03.2020 Målestokk 1: 5000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1129/1952.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 18. desember 1951 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 159 br.nr. 125, blokk 21, Marmorberget.

Tomt nr. vei nr. Marmorveien.

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

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

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

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 9/3-1955 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

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

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 23. april 1955. vann- og kloakkvesenet 29. april 1954.

Feiervesenet 9. oktober 1953. ~~heiskontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

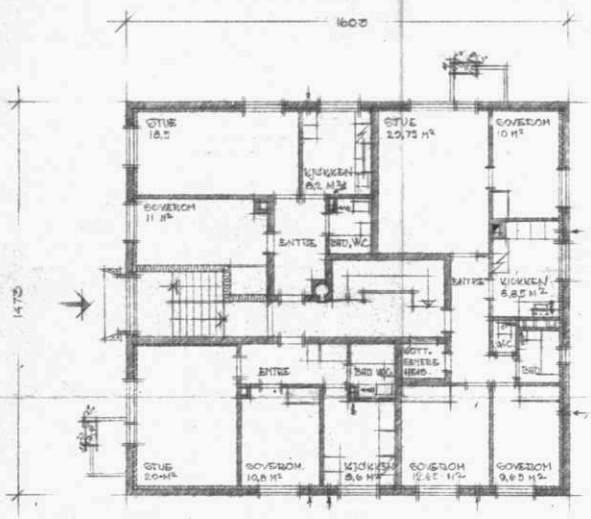
Oslo, bygningskontrollen den 11. mai 1955.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Østre distrikt, Akeravd.

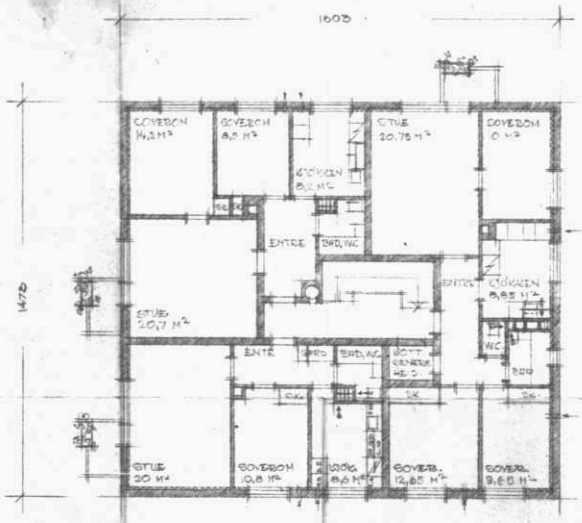
O. Verndal

O. Verndal.
kst.

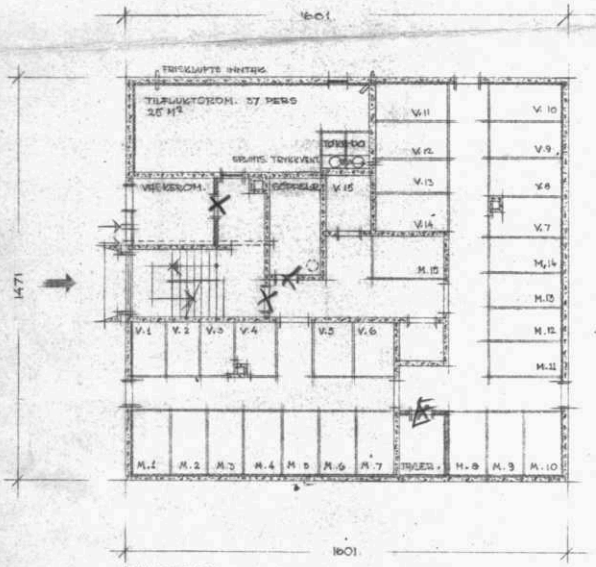
Skjema B. 23.



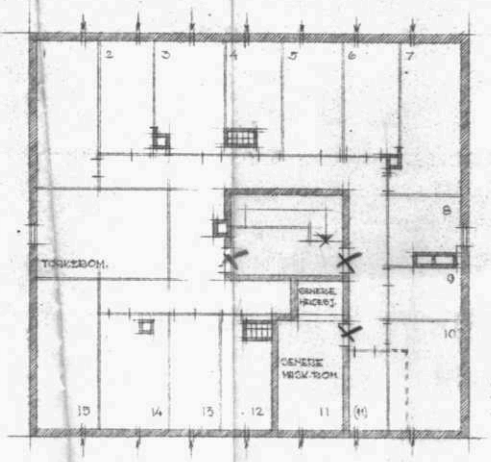
PLAN 1. ETJ.



PLAN TYPISK ETASJE.



KJELLERPLAN.



LOFTSPLAN.

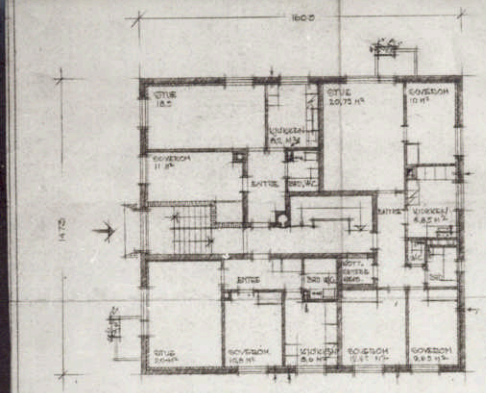
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
6 MAJ 1952

144

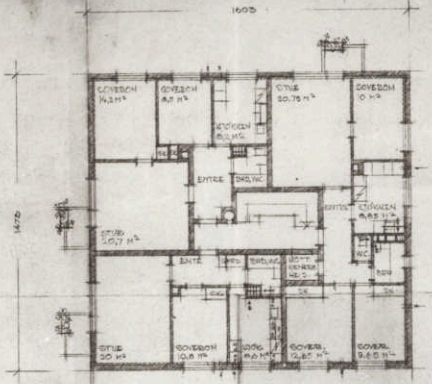
LEILIGHETSTYPE L
BLOKK NR. 19-20-21-22-23-24
003860

10-12-51
MATMORBERGET
1:100
5104
PLANER

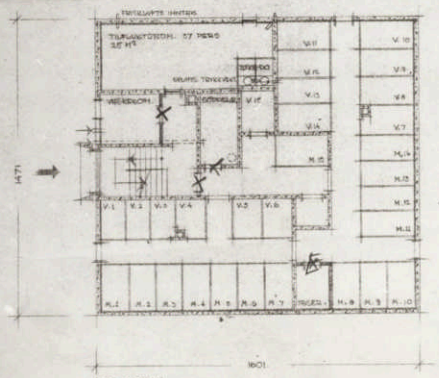
OBOS 78 144



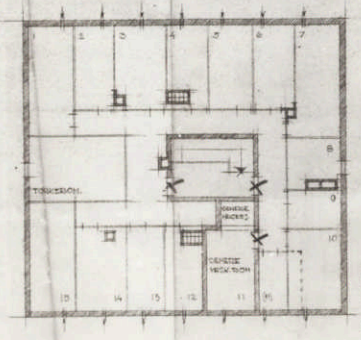
PLAN 1. ETG.



PLAN TYPISK ETASJE.



KJELLERPLAN.



LOFTSPLAN.

APPROBERT
ORO BYGNINGSKONTROLL
6 MAI 1952

144

LEILIGHETSTYPE L
BLOKK NR. 19-20-21-22-23-24
003860

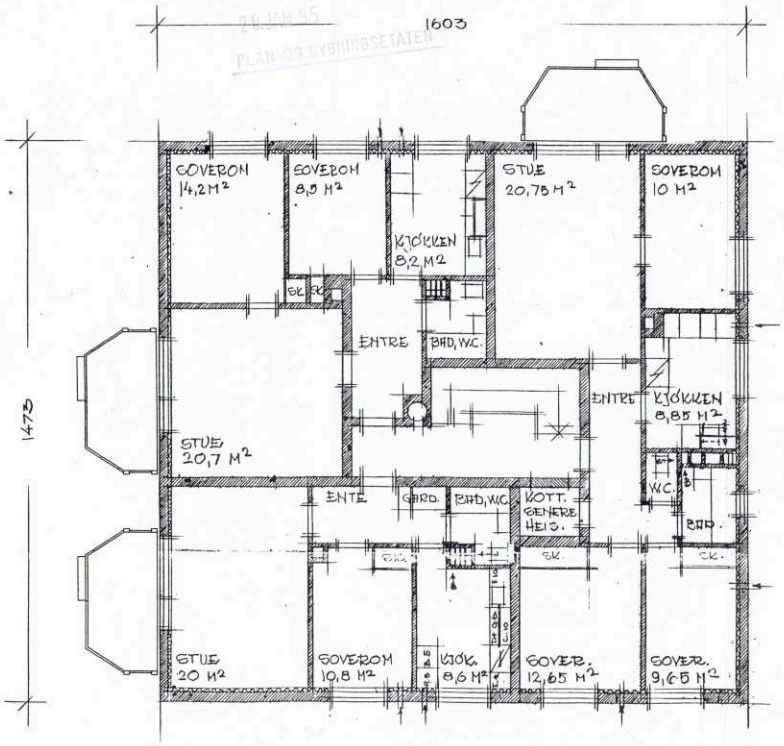
MATHIASBERGET
PLANER

OBOS 78 144

7 MARS 1980

0 5 10 20 30 40 50 60

MOTTATT
28 JAN 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



PLAN TYPISK ETASJE.

1

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Utskifting av vinduer og balkongdører

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Marmorveien 7	Gnr.159, bnr.125	84/2599

Byggherre

Marmorbergets Borettslag
v/Frank Jahreie
Feltspatvn. 7

1155 OSLO 11

Ansvarshavende

Tømmerm. Steen G. Andresen
Refnesstranda 15

1500 MOSS

LAS/lw

Dato
25.4.1986

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

For bygningssjefen

A. Sundt

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Marmorberget Brl.
Antenneveien 26

1154 OSLO

Schanche, Hallgeir
P.B. 84, Ellingsrud

1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950004209	96/77473
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	15. november 1996

Arbeidssted : 159/0125 Marmorveien 7
Byggherre : Marmorberget Brl., Antenneveien 26, 1154 OSLO
Arbeidets art: BLOKK 22, NYE BALKONGER + FASADEREHAB.

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 31.10.96.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 04.07.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201203322-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Line Hellum Fomenko	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - ANTENNEVEIEN 3 - 7 - MARMORVEIEN 1 – 11

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.05.2014.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.07.2014 av:

Line Hellum Fomenko - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 17.04.2019

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

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

Ferdigattest – Marmorberget Borettslag

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

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

Klagefristen er tre uker

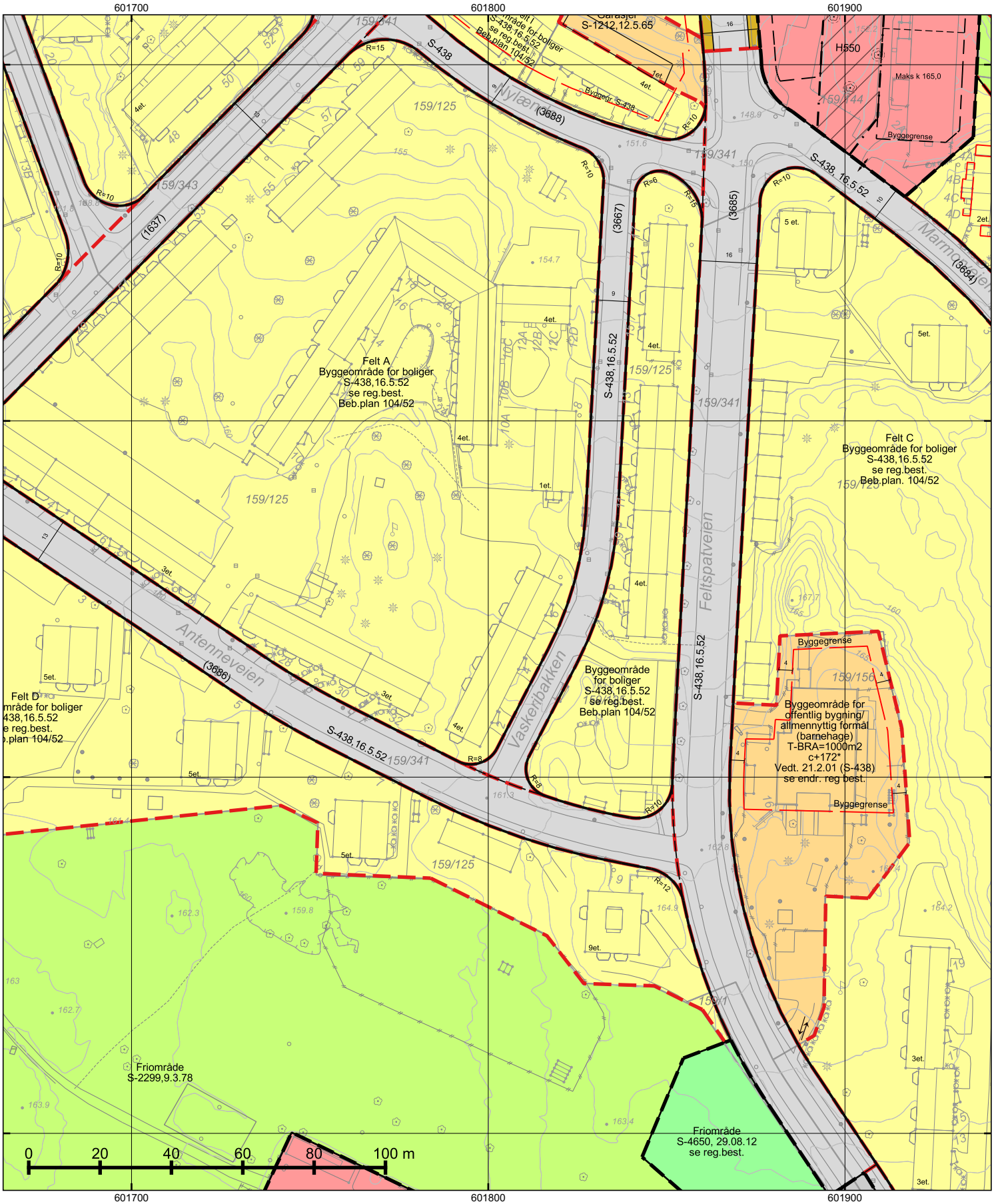
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.04.2019 av:

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154494/ 86528562

Adresse: Marmorveien 7

Gnr/Bnr: 159/125

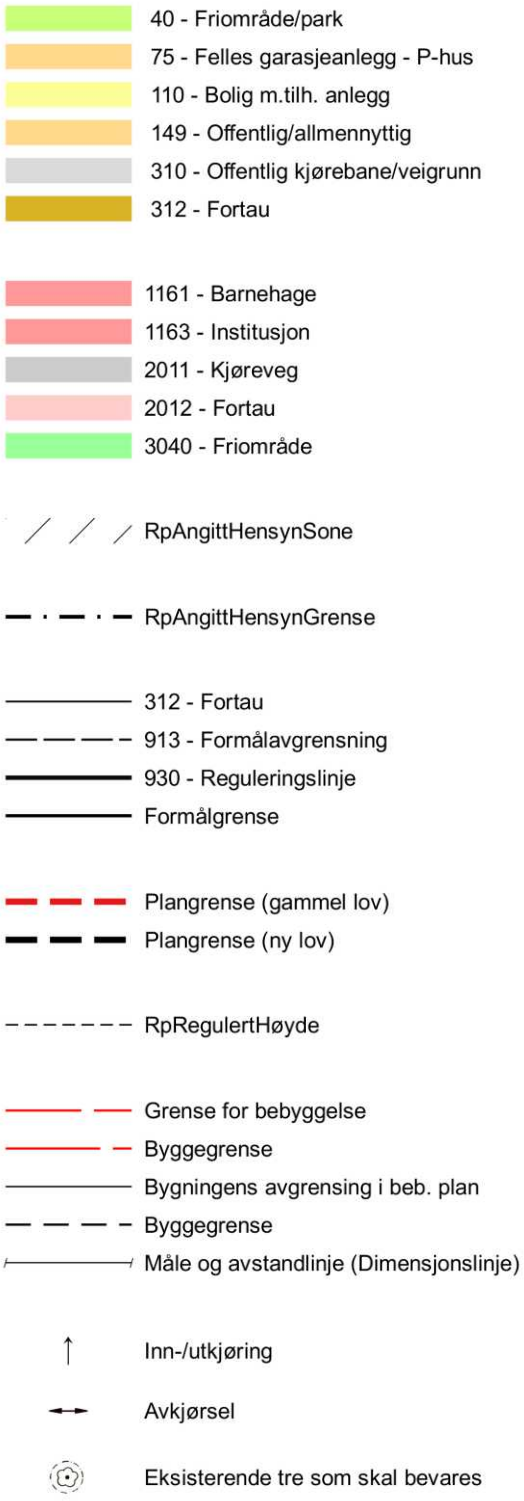
Deres ref.:

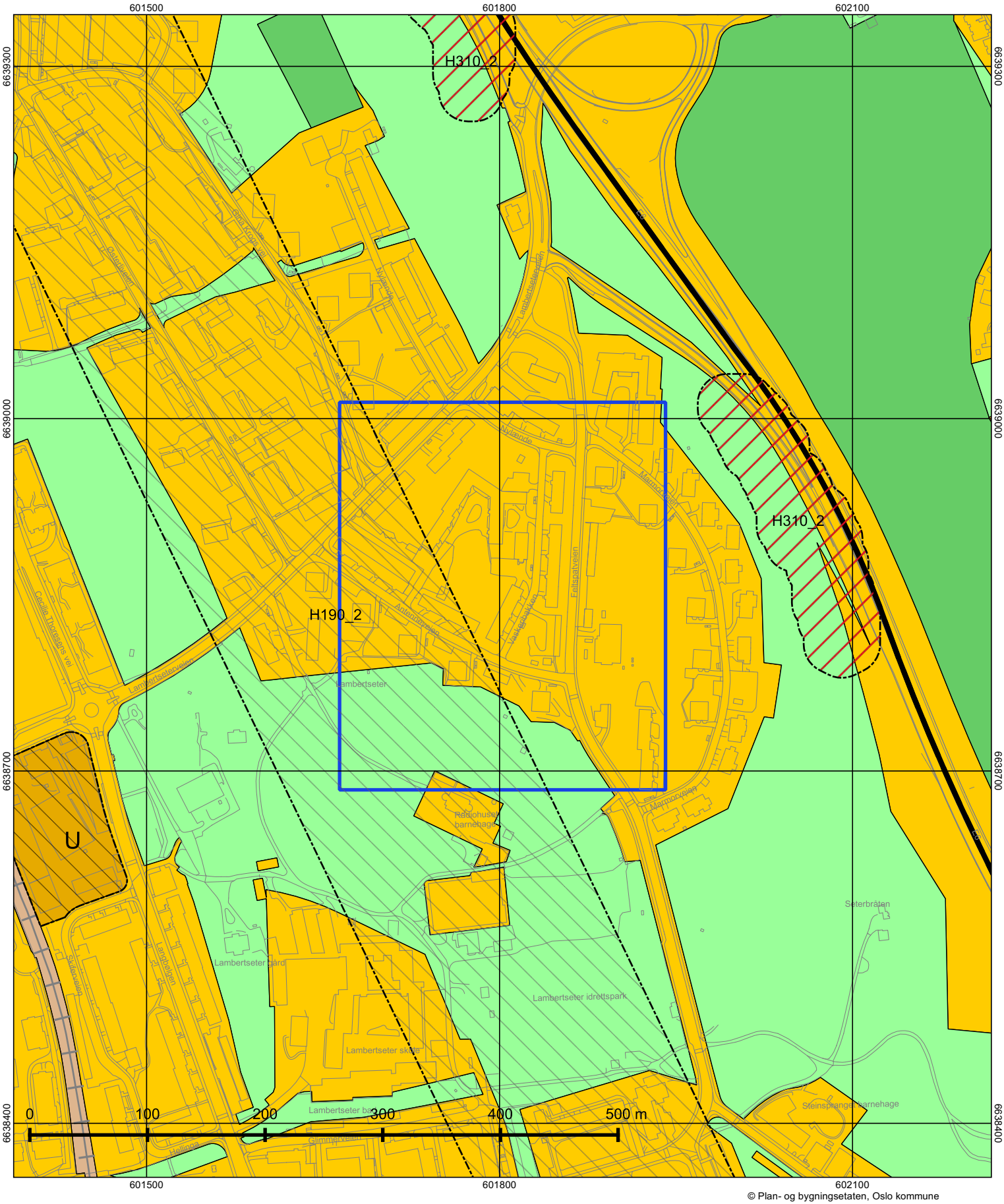
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154494/86528562
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2299

Reguleringsplan for gnr. 159 bnr. 30 og del av gnr 159 bnr.1, Masteområde, Lambertseter som reguleres til friområde og spesialområde-kommunalteknisk anlegg samt regulering av felles avkjørsel og gangvei mellom Lambertsetervn. og 159/30.

S-2299 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.03.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801362
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-438

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

Vedtaksdato: 16.05.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195203177

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

Vedtektene lyder:

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

§ 2. *Boliggrender,* feltene A-Æ.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:

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

§ 3. Forretningsstrøk, felt VI og VII.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:

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

§ 4. Fellesgrender, feltene I-V.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:

1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

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

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

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

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

Fellesbestemmelser.

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

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

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

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

S-1212

Reguleringsplan for garasjer og parkerings-hus på grn. 159, bnr. 1 ,Lambertseter, Oslo

S-1212 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196501356

Vedtaksdato: 12.05.1965

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 44465, V080702

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

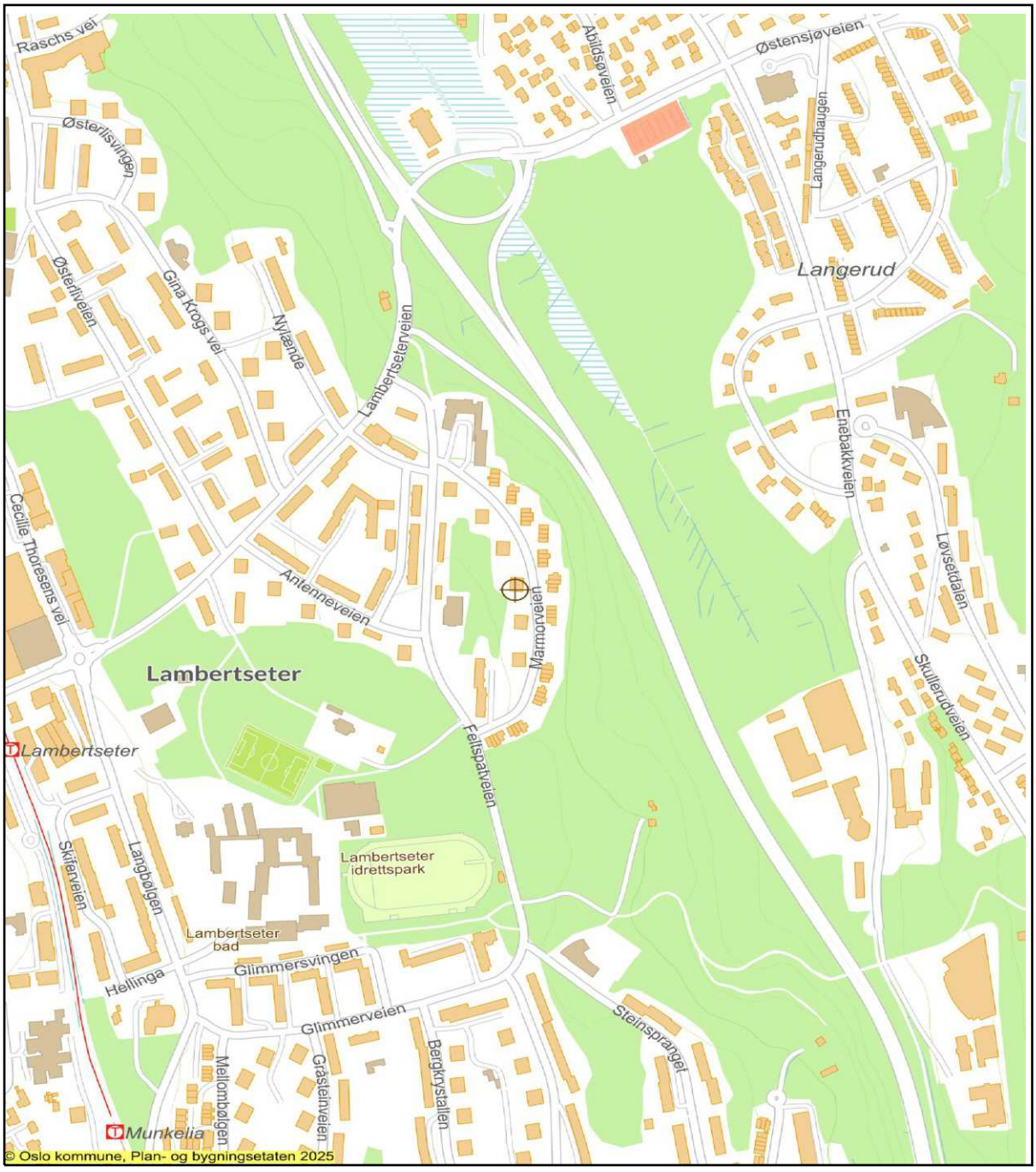
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Oversiktskart

Adr.:	Marmorveien 7	**Bydel :**	NORDSTRAND
Gnr bnr :	159 / 125	**Skolekrets (2020/2021):**	Lambertseter



Dato: 16.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Marmorveien 7

Nabolaget Marmorberget - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	9 min 0.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marmorveien Linje 75C	1 min 0 km
Lambertseter Linje 1, 4	11 min 0.9 km
Kastellet Linje 13, 19	5 min 2.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.3 km

BARNEHAGER

Marmorberget barnehage (1-5 år) 79 barn	4 min 0.3 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Steinspranget barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lambertseter	4 min
Kiwi Lambertseter	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	11 min
Boots apotek Lambertseter	11 min
Lambertseter Vinmonopol	11 min

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	7 min
Avstikkern balløkke	11 min
SATS Lambertseter	10 min
EVO Lambertseter Senter	12 min

«Nær byen, men fortsatt rolig og mye grøntområder»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

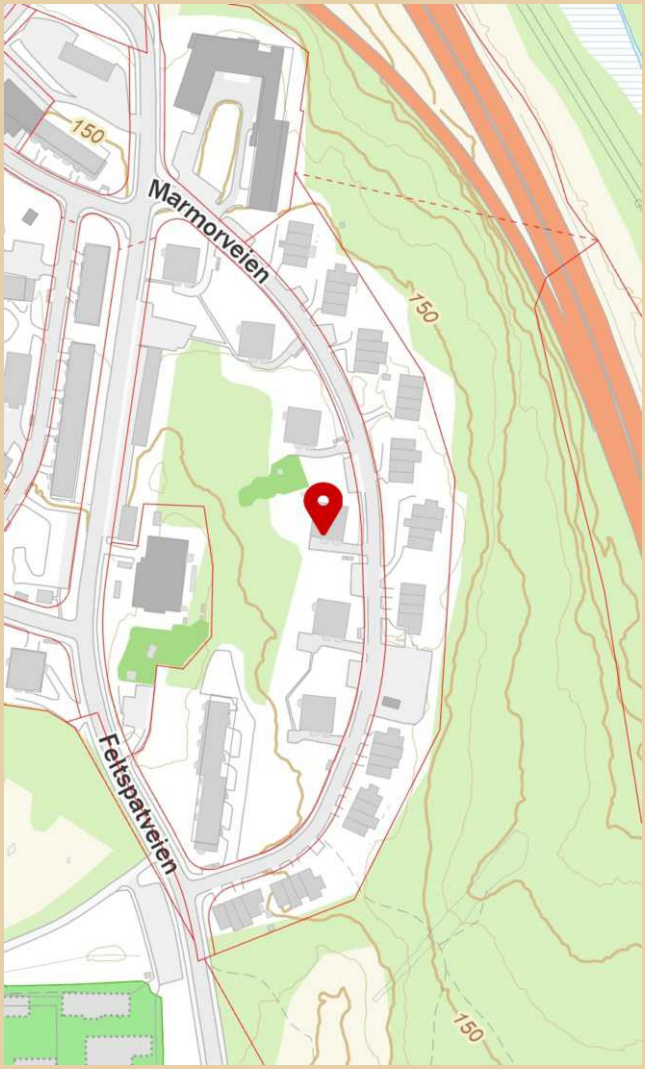
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Marmorveien 7

Nabolaget Marmorberget - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	9 min 0.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Feltspatveien 21 - 11112	3 min
Feltspatveien 21 - 11114	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Marmorveien Linje 75C	1 min 0 km
Lambertseter Linje 1, 4	11 min 0.9 km
Kastellet Linje 13, 19	5 min 2.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.3 km

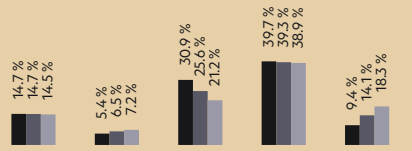
BARNEHAGER

Marmorberget barnehage (1-5 år) 79 barn	4 min 0.3 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Steinspranget barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lambertseter	4 min
Kiwi Lambertseter	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	7 min
Avstikkern balløkke	11 min
SATS Lambertseter	10 min
EVO Lambertseter Senter	12 min

«Nær byen, men fortsatt rolig og mye grøntområder»

— Sitat fra en lokalkjent

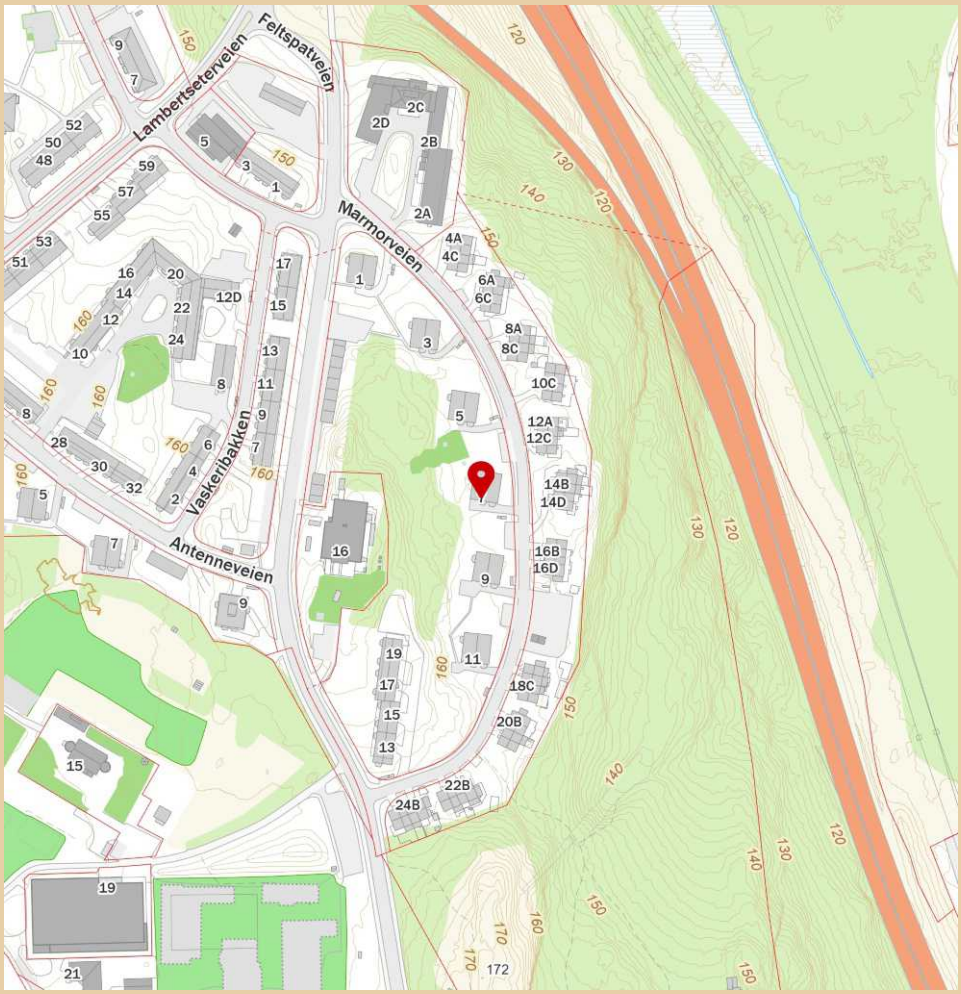
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Marmorveien 7

Nabolaget Marmorberget - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	9 min 0.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marmorveien Linje 75C	1 min 0 km
Lambertseter Linje 1, 4	11 min 0.9 km
Kastellet Linje 13, 19	5 min 2.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.3 km

BARNEHAGER

Marmorberget barnehage (1-5 år) 79 barn	4 min 0.3 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Steinspranget barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lambertseter	4 min
Kiwi Lambertseter	7 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	11 min
Boots apotek Lambertseter	11 min
Lambertseter Vinmonopol	11 min

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	7 min
Avstikkern balløkke	11 min
SATS Lambertseter	10 min
EVO Lambertseter Senter	12 min

«Nær byen, men fortsatt rolig og mye grøntområder»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

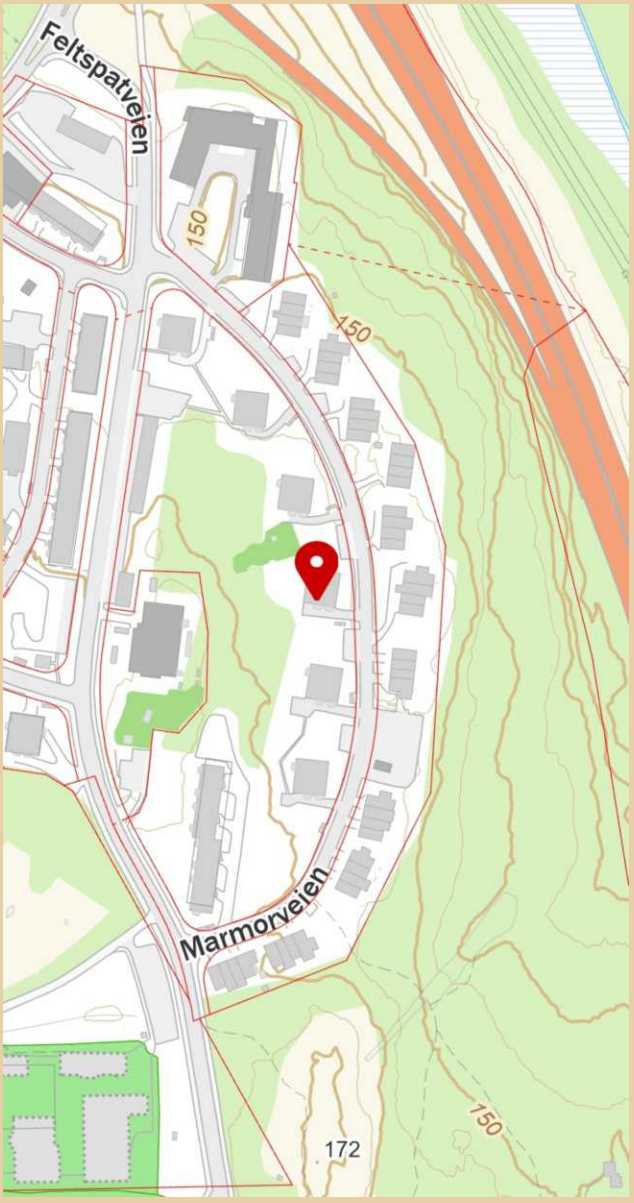
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Marmorveien 7, 1154 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 125, andelsnr. 503 i MARMORBERGET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260122

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Andrew Jackson Hemker

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 908 66 440

E-post: andrew.hemker@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
