

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
v/Margrethe Falck
KO, 1177 OSLO
E-post: margrethe@boaeiendom.no

7818917

78/2036

16.05.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.05.2024.

Boligselskap: 78 Marmorberget Borettslag
Organisasjonsnr: 947.822.969
Andelseier: Katrine Halvorsen
Leieobjektnr: 2036
Adresse: Antenneveien 4, 1154 OSLO
Andelsnummer: 198
Borettsinnskudd: kr 4.600,—
Hjemmeside: <https://vibbo.no/marmorberget>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1462587.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Generalforsamling vedtok 9. april å gå ut av sikringsordningen med OBOS Factoring
- Det er avholdt ekstraordinær generalforsamling fra 3-6 juli hvor det er vedtatt et låneopptak på inntil kr 175 000 000 til planlagt rørutskifting. Oppstart av prosjektet er planlagt i oktober 2022, og antas avsluttes i juli 2025
- Delutbetaling nr 4 av lånet kr 20. mnok tatt ut av rammen 24.01.24- (totalt tatt ut 80 000 000 pr 24.01.24)
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene
- Nøkkel/skilt. Ta kontakt med driftskontoret på tlf 22 28 26 34
- 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. Kontakt driftskontoret tlf 22 28 26 34. Borettslaget har 15 oppstillingsplasser for motorsykler i garasjer, 8 i Marmorveien og 7 i Vaskeribakken. Send med oppsigelsesskjema ved fremleie av leilighet. Parkeringsplasser/garasjer følger ikke leiligheten. Oppsigelsestid er 1 kalendermåned, oppsigelse sendes marmorberget@wemail.no. Leie for p-

plass/garasje kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje/ p-plass etter gjeldende priser

- Andelseier må sende skriftlig oppsigelse til borettslag.
- Rådgiver Heidi Svendsen godkjenner nye andelseiere, mail sendes heidi.svendsen@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207764612	A	2.381.897,-	15 år	12		Flyt	5,45%
* OBBK02-98207764647	A	23.446.411,-	12 år 4 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK03-98207764620	A	11.502.870,-	14 år 1 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK04-98207764639	A	11.930.175,-	11 år 11 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK05-98207872369	A	2.593.665,-	16 år 7 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS06-98208045806	A	80.000.000,-	23 år 4 md.	12	01.06.2025	Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.734,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.675,-
Trappevask	59,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	354,-	8.424,-	2.949,-	212.627,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207764612	4.477,-	37,-		
* OBBK02-98207764647	44.115,-	412,-		
* OBBK03-98207764620	21.642,-	185,-		
* OBBK04-98207764639	22.444,-	215,-		
* OBBK05-98207872369	4.878,-	38,-		
* OBOS06-98208045806	150.504,-	695,-	01.06.2025	276,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 249.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.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 prisangivelse. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 md. 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,-

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 overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres 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.

- 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).

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. 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.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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 borettslaget 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

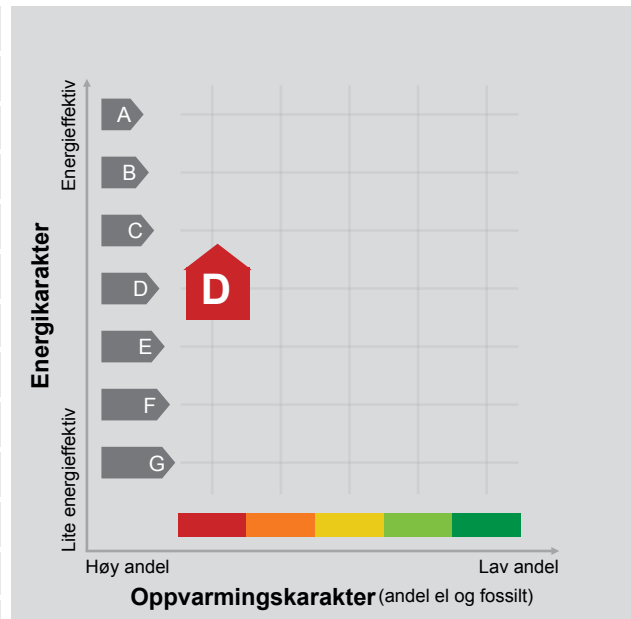
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Antenneveien 4
Postnummer	1154
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384688
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	e7aaf72f-b455-4af8-b934-f90cb42ddf5
Dato	16.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	
BRA:	63
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Antenneveien 4	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 1154	Gårdsnummer: 159
Sted: OSLO	Bruksnummer: 125
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0202	Festenummer: 0
Dato: 16.05.2024 11:28:48	Bygningsnummer: 80384688
Energimerkenummer: e7aaf72f-b455-4af8-b934-f90cb42ddfb5	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
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	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	150 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,41 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,7 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

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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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
Navn person	Joakim Larsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	83,6 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	152,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 330 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	165,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 877 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 330 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	10 330 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 330 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 kommunikasjon mellom styret og andelseiere

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

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

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

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

HUSORDENSREGLER for MARMORBERGET BORETTSLAG

Reviderte husordensregler

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

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

I søppelsystemet må det ikke kastes annet enn vanlig husholdningsavfall og beboere må kildesortere plast, matavfall og papir iht. Oslo kommunes regler.

Glass og andre farlige gjenstander skal kastes i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

7. Brannvern

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

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

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

8. Brudd på husordensreglene

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

9. Endring av husordensreglene

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

10. Bruksoverlating (fremleie)

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

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

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Marmorberget Borettslag

Møtedato: 04.04.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Grendehuset

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Heidi Svendsen.

Møtet ble åpnet av Christian Engh.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.

Vedtak: Han ble valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

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

Vedtak: De foreslåtte ble valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

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

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås dekket av egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Godkjent

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

honorar til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 15 000

Vedtak: Godkjent

8. Fastsettelse av ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen

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

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

Forslaget ble godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

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

Saksframstilling:

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

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

Vedtak: Forslaget godkjent mot 1 stemme

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

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

Forslag til vedtak

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

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak: Enstemmig godkjent

11. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år, ble Christian Engh foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Som styremedlem for 2 år, ble Vidar Håby foreslått.

Vedtak: Valgt

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

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

Vedtak: Valgt

Valgkomite

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

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

12. Valg av delegert og varadelegert

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Nicolay Carlsen og Svein Arne Jensen

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

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19.20. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Arild Rebbeng /s/

Fører av protokollen

Navn: Heidi W. Svendsen /s/

Protokollvitne

Navn: Kari-Anne Søreng-Stensrud 7s/

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

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 78

Marmorberget Borettslag

Velkommen til årsmøte i Marmorberget Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Marmorberget Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0078 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 650 000

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 15 000 .-

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 15 000

Sak 8

Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Forslag fra styret om å endre punkt 9.4 i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Om valgkomiteens arbeid og forslag til innstilling til tillitsverv med begrunnelse

Valgkomiteens arbeid

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

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

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

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

Til innstillingen

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

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

Innstilles som styreleder:

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

Innstilles som styremedlem:

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

Innstilles til gjenvalg som styremedlem:

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

Innstilles som første varamedlem til styret:

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

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

Innstilles som andre varamedlem til styret:

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

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

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

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

Innstilles som medlem av valgkomiteen for to år:

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

Innstilles som medlem av valgkomiteen for ett år:

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

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

Oslo, 27/2-2024

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Engh

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Arne Jensen
- Vidar Håby

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari-Anne Søreng-Stensrud
- Michael Næss Kristiansen

Valg av 1 *valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som *valgkomite:

- Anna Hansen (Hong Li)

Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arthur Olaf Jensen
-

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nicolay Carlsen
- Svein Arne Jensen

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Nicolay Carlsen	Marmorveien 22 D
Svein Arne Jensen	Nylænde 1

Varadelegert

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Marmorberget Borettslag

Borettslaget består av 537 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

159 125

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

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

Marmorberget Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid 2023

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

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

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

Større arbeider:

- Rør-rehabilitering:

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

Andre større arbeider gjennomført i 2023 omfatter blant annet:

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

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

Andre oppgaver styret har håndtert i 2023:

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

Faste styreoppgaver:

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

For 2024 vil hovedfokus fortsatt være rør prosjektet.

Vennlig hilsen styret i Marmorberget Borettslag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

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

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger i 2023.

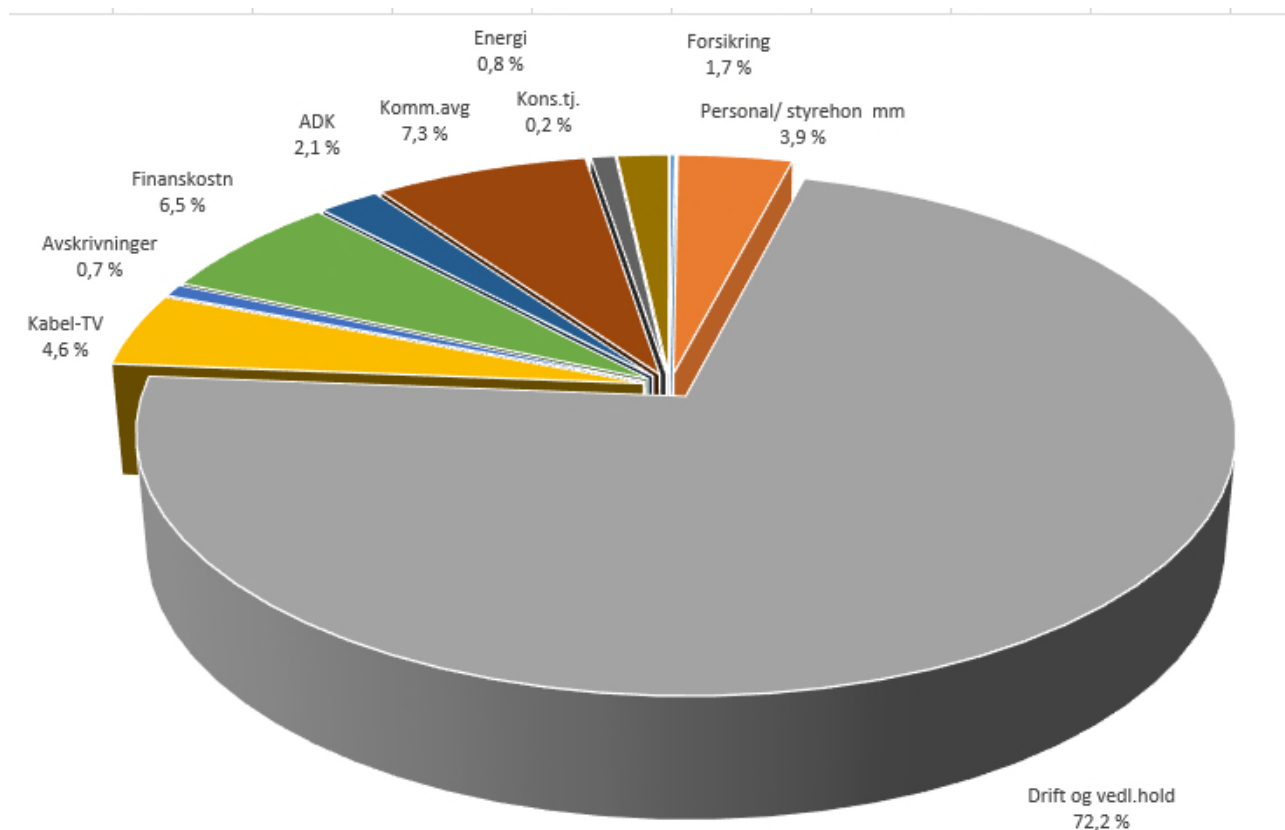
Resultat

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

Disponible midler

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Marmorberget Borettslag har lån OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingenten

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

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Marmorberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 15. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 134 115	5 819 972	5 134 115	-1 229 659
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-43 957 569	-17 786 266	-57 432 800	-49 053 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	508 919	530 319	500 000	500 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-121 697	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	40 000 000	20 000 000	60 000 000	60 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 912 885	-3 305 330	-3 809 887	-2 857 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 239	-2 884	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-6 363 774	-685 857	-742 687	8 590 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-1 229 658	5 134 115	4 391 428	9 819 659

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Pantstillelse	23	258 969 400	258 969 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2024

Styret i Marmorberget Borettslag

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-27 125
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	24 142 612

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.125

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2022

-20 000 000

Delutbetalt i 2023

-40 000 000

-60 000 000

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

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

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

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

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

NOTE: 24**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 78 Selskapsnavn: Marmorberget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Marmorberget Borettslag

Organisasjonsnummer: 947822969

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juli kl. 09:00 til 6. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 339.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering- Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 3 dager (pga. ekstraordinært møte) og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen godkjennes

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 293

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Konstituering- Godkjenning av stemmeberettigede

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning registreringsblankett ansees som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Forslag til vedtak: Godkjent

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 288

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 48

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Konstituering - Valg av møteleder

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre.

Styrets innstilling Styreleder velges som møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges som møteleder

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 289

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 46

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Konstituering- Valg av protokollvitner

Som protokollvitner er foreslått Anne Lien Derian og Petter Løkken

Styrets innstilling De foreslåtte velges

Forslag til vedtak: Anne Lien Derian og Petter Løkken er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 286

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 53

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Låneopptak i forbindelse med nødvendig rørutskiftning

Borettslaget har betydelige utfordringer knyttet til vann og avløpsrør, hvor det er en årlig økning i antall skadesaker. OBOS Prosjekt har gjennom et forprosjekt konkludert med at vann og avløpsrør må byttes, da disse har begrenset gjenstående levetid.

Ved utskiftning av vann og avløp inkludert sluk, er det ikke mulig å unngå skader på eksisterende konstruksjoner. Gulv, vegger og tak på bad/toalett utbedres samtidig. Styret vil inngå avtale om profesjonell prosjekt- og byggeledelse for ivaretagelse av borettslagets interesser, bistand med kontrahering av entreprenør og oppfølging av arbeidet i rehabiliteringsperioden.

Prosjektet kunne vært gjennomført uten generalforsamling grunnet vedlikeholdsplikten styret har, men da dette er en stor kostnad ønsker styret å fremme forslaget for generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til et låneopptak begrenset oppad til kr.175 millioner ifm. rør rehabiliteringsprosjektet.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til et låneopptak begrenset oppad til kr.175 millioner ifm. rør rehabiliteringsprosjektet.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 292

Antall stemmer mot vedtaket: 26

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder

Christian Engh /s/

Protokollvitne

Anne Lien Derian /s/

Protokollvitne

Petter Løkken /s/



Ekstraordinært årsmøde 2022

Marmorberget Borettslag

Digitalt årsmøde avholdes 3. juli - 6. juli 2022

Velkommen til årsmøte i Marmorberget Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. juli kl. 09:00 og lukker 6. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/78>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Konstituering- Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering- Godkjenning av stemmeberettigede
3. Konstituering - Valg av møteleder
4. Konstituering- Valg av protokollvitner
5. Låneopptak i forbindelse med nødvendig rørutskiftning

Med vennlig hilsen,

Styret i Marmorberget Borettslag

Sak 1

Konstituering- Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 3 dager (pga. ekstraordinært møte) og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Konstituering- Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning
registreringsblankett ansees som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 3

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre.

Styrets innstilling

Styreleder velges som møteleder

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder

Sak 4

Konstituering- Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som protokollvitner er foreslått Anne Lien Derian og Petter Løkken

Styrets innstilling

De foreslåtte velges

Forslag til vedtak

Anne Lien Derian og Petter Løkken er valgt.

Sak 5

Låneopptak i forbindelse med nødvendig rørutskiftning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har betydelige utfordringer knyttet til vann og avløpsrør, hvor det er en årlig økning i antall skadesaker. OBOS Prosjekt har gjennom et forprosjekt konkludert med at vann og avløpsrør må byttes, da disse har begrenset gjenstående levetid. Ved utskiftning av vann og avløp inkludert sluk, er det ikke mulig å unngå skader på eksisterende konstruksjoner. Gulv, vegger og tak på bad/toalett utbedres samtidig. Styret vil inngå avtale om profesjonell prosjekt- og byggeledelse for ivaretagelse av borettslagets interesser, bistand med kontrahering av entreprenør og oppfølging av arbeidet i rehabiliteringsperioden.

Prosjektet kunne vært gjennomført uten generalforsamling grunnet vedlikeholdsplikten styret har, men da dette er en stor kostnad ønsker styret å fremme forslaget for generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til et låneopptak begrenset oppad til kr.175 millioner ifm. rør rehabiliteringsprosjektet.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til et låneopptak begrenset oppad til kr.175 millioner ifm. rør rehabiliteringsprosjektet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 3.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.07.22

Selskapsnummer: 78 **Selskapsnavn:** Marmorberget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering- Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering- Godkjenning av stemmeberettigede

Godkjent

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering - Valg av møteleder

Styreleder velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Konstituering- Valg av protokollvitner

Anne Lien Derian og Petter Løkken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Låneopptak i forbindelse med nødvendig rørutskiftning

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til et låneopptak begrenset oppad til kr.175 millioner ifm. rør rehabiliteringsprosjektet.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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.