

HASLE - MARIENFRYD

# Bertrand Narvesens vei 2A



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 300 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1244.6 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

183 590,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

7 483 590,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

4 583,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESFORMUE

15 449,-

BYGGEÅR

2013

BRA-I/BRA TOTAL

74/79 kvm

ENERGIKLASSE

B

# Din megler



## Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)

+47 473 97 811


Jeg har vært aktiv som eiendomsmegler siden sommeren 2016 og har i denne perioden formidlet godt over 1000 hjem i og rundt Oslo. For meg handler eiendomsmegling om langt mer enn selve transaksjonen; det er drømmer som skal realiseres for både selger og kjøper. Det å bidra til at mennesker tar trygge og veloverveide valg i en av livets viktigste prosesser, er noe jeg er genuint opptatt av.

Mine holdninger til jobben og livet er synkrone. Jeg lever og ånder for eiendomsmegling og tar med meg verdifull erfaring fra en tidligere karriere i toppidretten. For meg er det ikke rom for andre prioriteringer enn familien og jobben. Det er dette fokuset som har gjort at jeg har klatret til toppen og i dag regnes som en av landets beste eiendomsmedglere. Når du velger meg, velger du fullt fokus hele veien.

Jeg jobber etter en enkel leveregel: Lykkes du, lykkes jeg.

Er du nysgjerrig på hvordan jeg tilfører verdi til ditt boligsalg? Klikk på kontaktknappen. Det kommer du ikke til å angre på.





# Rekkehusfølelse! Lys, flott og romslig 3R med to solrike markterrasser | Høy standard og lekker utførelse | Fjernvarme.

Velkommen til Bertrand Narvesens vei 2A!

Her får dere en lys og meget innbydende leilighet med gjennomgående planløsning og høy standard. Boligen har en attraktiv beliggenhet med utgang til to solrike, private uteplasser med både terrasse og gressplen. Her kan dere nyte rekkehusfølelsen, med rikelig plass for både lek, avslapning og hyggelige stunder for hele familien!

Boligen ligger i et sentralt og attraktivt område på Hasle, med kort vei til barnehager, skoler, T-bane og et bredt utvalg av servicetilbud.

- To flotte uteplasser som gir sol gjennom hele dagen - en på hver sin side av boligen
- Balansert ventilasjon for godt inneklima
- Rålekkert kjøkken fra 2020
- Luftig og høy under taket
- Moderne bad med badekar
- Nymalte gulv 2026
- Svært god lagringsplass
- Kjellerbod på 5 m<sup>2</sup>









































# HAGE OG TERRASSE





















# Plantegning



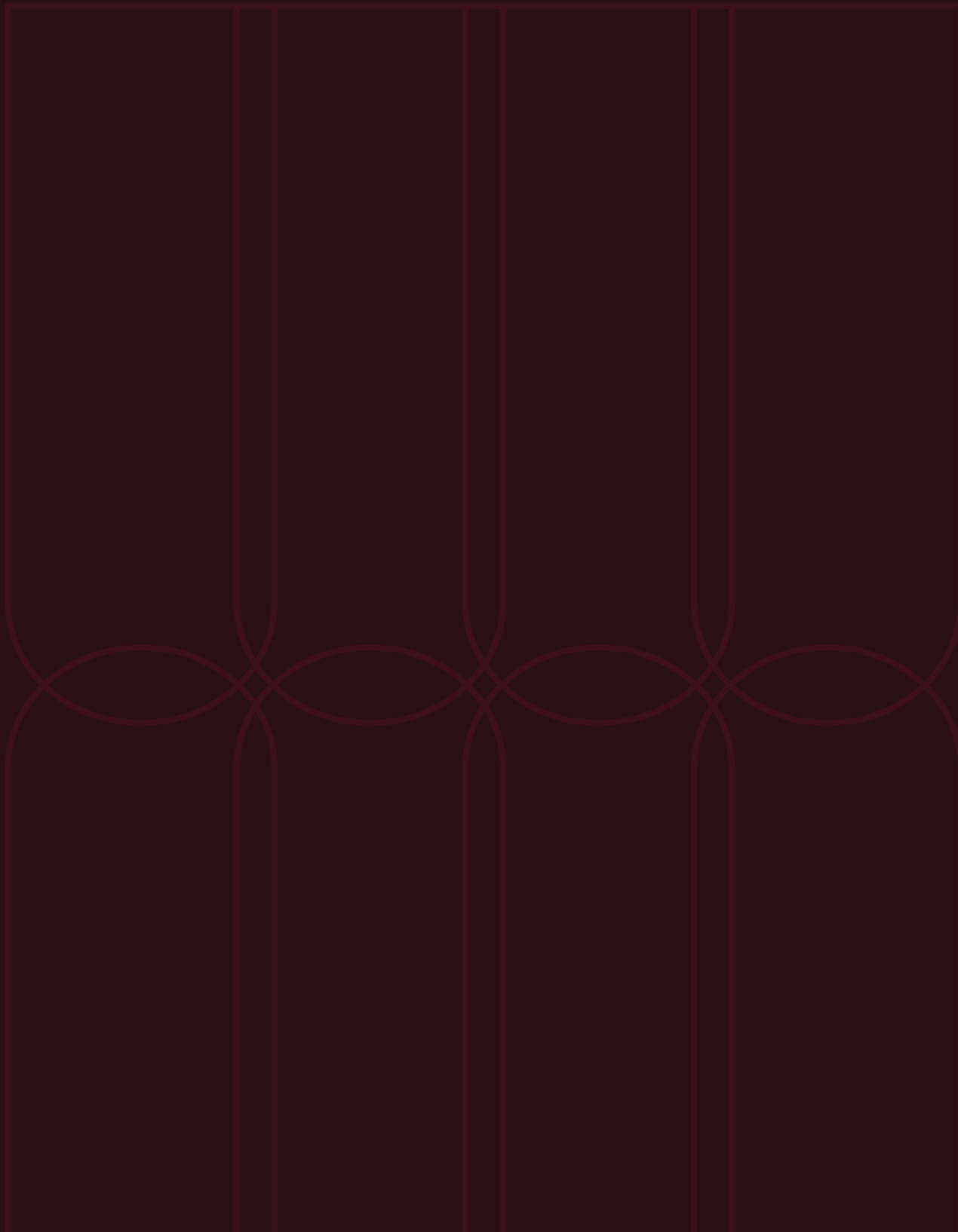
Bertrand Narvesens vei 2 A, snr 1



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

BERTRAND NARVESENS VEI 2A

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 7 300 000

## Omkostning kjøper

7 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

182 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
183 590 (Omkostninger totalt)

-----  
7 483 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 7 483 590

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 583,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: internett, varmtvann, kommunale avgifter, fyring, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift, vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Internett 179

Felleskostnader 4 404

## Eiendomsskatt

Kr 458,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelister til kommunen.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen lån registrert på selskap eller seksjon.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader vil det påløpe kostnader som strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 449 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 846 260 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 385 040 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny

modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Sentralt og attraktivt beliggende i Bertrand Narvesens vei 2, på populære Hasle/Tiedemannsjordet! Her får du en perfekt kombinasjon av urbant byliv og rolige, grønne omgivelser. Leiligheten er en del av et moderne og veldrevet sameie, og beliggenheten gjør hverdagen enkel - enten du ønsker nærhet til byens puls, gode servicetilbud, flotte turområder eller effektive kollektivforbindelser.

Kun noen minutters gange unna ligger Hasle Torg - et hyggelig og levende nærsenter som fungerer som nabolagets naturlige møtepunkt. Her finner du alt fra Vinmonopolet, Coop Mega, apotek, blomsterbutikk og Baker Hansen, til koselige kafeer og spesialbutikker. Torget er et populært samlingssted for både store og små, enten det er for en kaffe i sola eller en rask handel på vei hjem. I tillegg ligger Rema 1000 like i nærheten.

Rett utenfor døren finner du Tiedemannsparken og Hovindammen, med idylliske turstier, sitteplasser og grønne lunger - perfekt for både hverdagsturer og rekreasjon. Barnefamilier vil sette pris på nærheten til Kampen økologiske barnebondegård, mens Torshovdalen, Valle Hovin idrettspark og Valhall Arena

byr på både rekreasjon, sport og store konsertopplevelser. Like ved ligger også Intility Arena - hjemmebanen til Vålerenga og en del av det nye kultur- og idrettsområdet i bydelen.

Kollektivtilbudet er svært godt: Hasle T-banestasjon ligger kun noen minutters gange unna, og herfra er du på Oslo S på under 10 minutter. I tillegg betjener busslinje 21 og flere andre ruter nærområdet, noe som gjør det enkelt å komme seg dit du vil - enten det er jobb, studier eller fritid. Ensjø T-banestasjon, med linje 1-4, samt Helsfyr og Carl Berner, er også innen kort rekkevidde. Med bil tar du deg til Carl Berner på ca. 4 minutter, Oslo S på 6 minutter og Gardermoen på rundt en halvtime.

Hasle er et område i vekst, med en spennende miks av nybygg og etablert bebyggelse. Her bor du i et trivelig, familievennlig bomiljø med trygge omgivelser og godt naboskap. Området tiltrekker seg både unge urbane mennesker, par og barnefamilier som ønsker seg et moderne og sentralt sted å bo. I tillegg finner du flere barnehager, skoler og idrettsanlegg i nærheten - blant annet Valle Hovin med baner og aktivitetsmuligheter hele året.

## Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass med leiligheten.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene - innenfor sonene A, B, C, D og E - er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år

- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: [oslo.kommune.no](https://oslo.kommune.no) - beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1244.6 m<sup>2</sup>

Felles tomtegrunn med hellelagte og asfalterte adkomstveier, lekeplass, plenarealer og beplantning. Parkanlegg i umiddelbar nærhet til blokken med lekeapparater, bekk, vannspeil, gangbru, beplantning og bål plass. Området godt skjermet fra biltrafikk.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 2021. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir

det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

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

## Innhold

### Areal

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> entrè, stue og kjøkken i åpen løsning, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m<sup>2</sup> nordvestvendt terrasse på bakkeplan på 19 m<sup>2</sup> og videre ut på gressplen. Også adkomst til gressplen med en enkel platting fra barnerommet.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m.

## Standard

Entré - velkommen hjem!

Entréen er praktisk utformet med skyvedørgarderobe og gode oppbevaringsmuligheter for klær og sko. Lyse overflater og smart utnyttelse av plassen gir et hyggelig førsteinntrykk.

Lys stue med et stilrent kjøkken i åpen løsning  
Stuen har en lys og innbydende atmosfære med store

vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og øvrig møblement, samtidig som de rolige fargetonene gir et harmonisk uttrykk. Det er åpen løsning mot kjøkkenet, hvor spiseplassen danner et naturlig skille mellom sonene.

Kjøkkenet er innredet med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og armatur med moderne uttrykk. Integreerte hvitevarer består av oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt, men ikke water-guard. Benkeskap, benkeplater og hvitevarer ble fornyet i 2020, mens overskapene er originale.

Baderom

Baderommet er et prefabrikkert bad med flislagte overflater og elektriske varmekabler i gulv. Veggene er flislagt, og taket har malte himlingsplater med innfelte downlights. Badet er innredet med badekar og dusjarmatur, servant med skapinnredning samt vegghengt toalett med innebygget susterne. Det er opplegg for vaskemaskin og installert tørkeskap. Avtrekk fra badet er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet har en rolig og lun atmosfære med dempede fargetoner og gode lysforhold fra vinduet. Rommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og fremstår som et behagelig rom for hvile og avslapning.

Barnerommet

Barnerommet har en leken og hyggelig atmosfære med fine fargetoner og gode lysforhold. Rommet har plass til både skrivepult for lekser, god gulvplass til lek og flere innredningsmuligheter tilpasset barn i ulike aldre. Utgang til uteområde gir rommet en ekstra luftig og praktisk kvalitet i hverdagen.

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- hyllesystem på barnerommet, knagger barnerom, bokhylle barnerom, alle taklamper, bokhylle soverom, vegghengt TV, stringhylle i gangen og knagger inngangsparti.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Satt inn badekar og skiftet armatur, utført av Oslo rørservice AS.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Har noen år kommet maur på våren. Behandlet med

maurmiddel, ikke opplevd seneste årene. Perlekre oppdaget ved overtagelse i 2020. Vellykket sanering av Anticimex, ikke observert forekomst siste fem år.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

### Byggemåte

Boligblokk med 5 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Støpt kjellergulv. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein. Flatt tak tekket med papp/ folie. Støpte flislagte trapper og murvegger mellom etasjene.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet.

Balkongdører med treramme og 3-lags isolerglass.

Uteplasser

Adkomst nordvestvendt terrasse på bakkeplan på 19m<sup>2</sup> fra stue og videre ut på gressplen. Også adkomst til gressplen med en enkel platting fra et soverom.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør på soverom kan være vanskelig å lukke skikkelig.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Ingen

## Øvrig informasjon

### Adresse

Bertrand Narvesens vei 2A, 0661 OSLO

Gnr. 128, bnr. 154, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.

## Selger

Malin Mellemsæther Grini og Ane Christina Mellemsæther Grini

## Sameie

Marienfryd Hus A1 og A2 Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 912564851

Sameiet består av Hus A1 med 45 boligseksjoner og Hus A2 med 15 boligseksjoner med tilhørende bodere og fellesarealer.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 3807259

Husdyr: Styret skal varsles om dyrehold. Eier skal påse at dyreholdet er slik at alle dyr skal, når de er i fellesområdene, bæres, holdes i bånd eller være i bur. Videre skal hunder og katter (samt andre dyr) holdes unna lekeplasser og sandkasser. Styret kan nekte dyrehold hvis det fører til ulempe for andre beboere.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde inntekter på 3,45 millioner kroner i 2025, hovedsakelig fra felleskostnader. Totale utgifter var 2,92 millioner kroner, hvor energi, kommunale avgifter og vedlikehold var de største postene. Årsresultatet ble et overskudd på 536 148 kroner, som foreslås overført til egenkapitalen.

Styrets kommentar om årsresultatet:

Dette var godt over budsjettet og er et resultat av at styret i stor grad har hatt fokus på å bruke penger kun

når det har vært behov ifm nødvendig vedlikehold og service, men ellers holdt igjen. Dette er også iht hva styret har varslet om de siste par årene hvor målet har vært å spare opp litt midler til bruk ved fremtidig vedlikehold som vi vet vil komme.

## Vedtekter/husordensregler

Begge ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Energiklasse

B

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme, samt varmekabler på bad.

Dagens eiere hadde et strømforbruk i 2025 på 4 733,40 kWh.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.  
REGULERINGS- OG AREALPLANER  
Eiendommen er regulert til bolig. Det gjøres oppmerksom

på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående plansaker i området:

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Saksnr. 202460006

Hovedhensikten med planen er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående.

Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag.

Ensjøskolene

Ensjø skal få ny barneskole og ny ungdomsskole. Det har vært stor boligbygging i Ensjø-området de siste årene, og det er forventet høy elevtallsvekst fremover. Den nye ungdomsskole planlegges med åtte paralleller (U8) for 720 elever med flerbrukshall, lokaler for kulturformål og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Det legges til rette for meråpne lokaler i skoleanlegget og flerbrukshallen slik at naboer og organisasjoner kan bruke bygget utenom skoletid.

Den nye barneskolen planlegges med fire paralleller (B4) for 840 elever med flerbrukshall, dansesal og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Beliggenhetene til begge Ensjøskolene i henholdsvis Grenseveien 65/67 og 73/91.

Se mer informasjon her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjoskolene/>

Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park - Saksnr. 202118619

Tiltaket vil bidra til en grønnere bydel med ny park og omgjøring av indutribebbyggelse til skole og barnehage med utearealer med høy kvalitet.

Informasjon om plankunngjøring for Vestre bekkedrag/ Hovinbekken

Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune,

ønsker å omregulere Gladengveien 18 mfl. fra industri til grønnstruktur. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for gjenåpning av resterende del av hovedløpet for Hovinbekken på Ensjø i tråd med traseen i Veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR Ensjø).

Bekkeåpningen vil berøre deler av eiendommene Gladengveien 18 og 16. Dagens bruk på eiendommene forutsettes videreført, men driftsmulighetene kan bli påvirket av bekkeåpningen. Reguleringen følger opp VPOR Ensjø, men avviker formelt fra arealbruksformål «byggeområde» fastsatt i kommuneplanen for Oslo.

Les dokumentet med planen  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=9922718&jno=2021154015>

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

2013/452942-8/200 05.06.2013 ERKLÆRING/AVTALE  
 Rett til gjensidig bruk av nødvendig grunn for reoperasjon og vedlikehold av bygninger/perkeringsanlegg  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 128 BNR: 154

2013/452942-11/200 05.06.2013 BEST. OM VANN/  
 KLOAKKLEDN.

Felles stikkledninger  
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 128 BNR: 154

GRUNNDATA

2013/500794-1/200 19.06.2013 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 74/4043

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Utleie er tillatt.

Info fra husordensreglene:

Varsel om utleie skal sendes forretningsfører og styret med opplysninger om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietaker. Av varselet skal det fremgå at seksjonseier har gjennomgått sameiets vedtekter og husordensregler med leietaker og er innforstått med at han/hun må rette seg etter disse.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontraksgrunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i

vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres

på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til

skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 73 000,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 7 000,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 133 000,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)

Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen

Eiendomsmegler

[marthe.holt.jensen@emera.no](mailto:marthe.holt.jensen@emera.no)

Tlf: 906 33 227

## Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)

Tlf: 473 97 811

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

01.06.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BERTRAND NARVESENS VEI 2A

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260144	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ane Christina Mellemsæther Grini	Malin Mellemsæther Grini
Gateadresse	
Bertrand Narvesens vei 2A	
Poststed	Postnr
OSLO	0661
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	3807259

Document reference: 02260144

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ACMG, MMG

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn badekar og skiftet armatur

Arbeid utført av

Oslo rørservice As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Har noen år kommet maur på våren. Behandlet med maurmiddel, ikke opplevd seneste årene. Perlekre oppdaget ved overtagelse i 2020. Vellykket sanering av Anticimex, ikke observert forekomst siste fem år.

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Christina	fcbebf912aedb3bf9341c5	29.04.2026	Signer authenticated by One time code
Mellemsæther Grini	1e960012d96df88de6	16:03:05 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Mellemsæther Grini	4771a3c05c1aedb9f3fecf4	29.04.2026	Signer authenticated by One time code
	b72d8af24b2801566	16:08:51 UTC	

Document reference: 02260144


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

# Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Bertrand Narvesens vei 2 A, 0661 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 128, bnr. 154, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 15467-3018

Eiendomsverdi ref nr: AI7156

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

### Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken og leiligheten ble oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2013 og ferdigattest i 2021 etter gjeldende byggeforskrifter, TEK 07. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Eventuelle kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1, bortsett fra en TG2 pga vanskelig lukkemekanisme på en balkongdør.

## Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

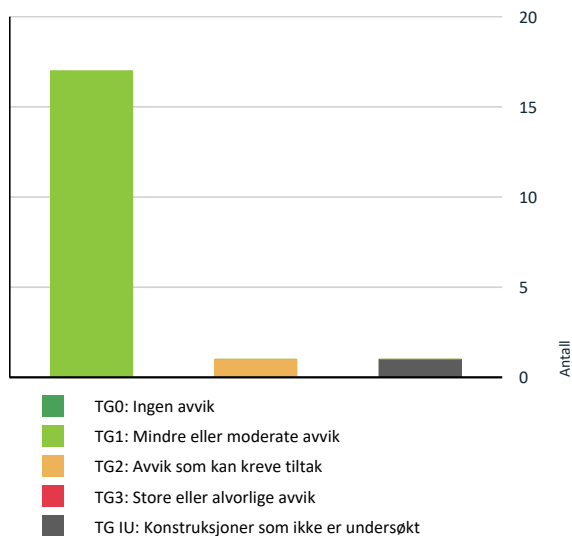
[Gå til side](#)

### Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2 ifølge rammetillatelse gitt 1/11-2011.

## Oppsummering av avvik

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

### Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Midlertidig brukstillatelse gitt 4/6-2013. Ferdigattest utstedt 22/10-2021.

## UTVENDIG

### Felles bygningsmasse

#### Beskrivelse

Boligblokk med 5 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Støpt kjellergulv. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein. Flatt tak teknet med papp/folie. Støpte flislagte trapper og murvegger mellom etasjene.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

**Årstill:** 2013

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdører med treramme og 3-lags isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør på soverom kan være vanskelig å lukke skikkelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdøren på soverom bør justeres for å sikre at den kan lukkes og åpnes uten problemer.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjonalitet og mulig varmetap.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Adkomst nordvestvendt terrasse på bakkeplan på 19m<sup>2</sup> fra stue og videre ut på gressplen. Også adkomst til gressplen med en enkel plattning fra et soverom.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Oppholdsrom med malt parkett på gulvene, malte mur og platekledd vegger og nedsenket himling med malte plater i gang. Førøvrig malte betonghimlinger.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Hvite glatte massive innerdører med hvitmalte karmen.

### TG 1 Garderobe

#### Beskrivelse

Skyvedørgarderobe montert i entre og en dyp skyvedørgarderobe montert i gang.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikkerte baderom er 30-40 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

**Årstill:** 2013

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i tak. Downlights montert i himling på bad.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 10/10 fliser på gulv, nedsenket i dusjsone og lokalt fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 25mm.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.  
Sluk plassert under badekar, men luke i badekar vegg git tilgang for rens og kontroll av sluk.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badekar med dusjarmatur. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne.  
Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap.  
Det ble ikke registrert løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra systerne, men det skal være etablert annen løsning for lekkasjevann iht SINTEF Teknisk godkjenning av baderomskabin.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (trygges bolighandel).

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskum og et greps armatur. Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøleskap. Montert komfyrvakt, men ikke Water-guard.  
Vye benkeskap, benkeplatert og hvitevarer fra 2020. Originale overskap.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator over koketopp tilkopledd felles anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.  
Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX).  
Fordelingskap med stoppekraner i tak på bad.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg montert i sameiet. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

# Tilstandsrapport

## TC 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Leligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, 6x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2013 Anlegget er fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

### Inntak og sikringsskap

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

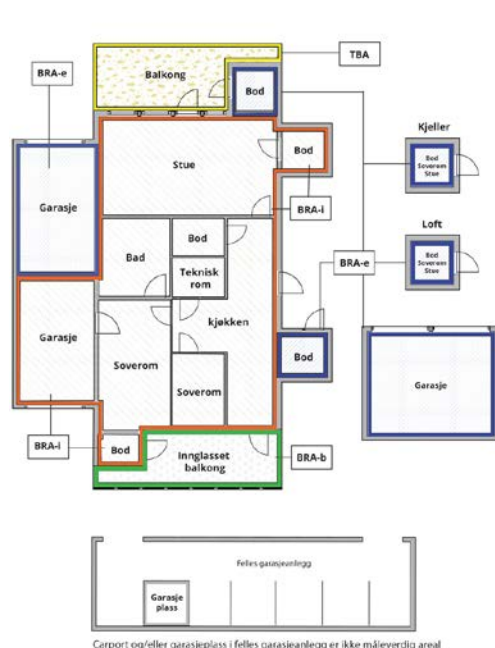
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	74			74	19
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>5</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.  
Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Gulv malt i oppholdsrom og badekar satt inn.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Malin Mellemsæther Grini	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	154		1	1244.6 m <sup>2</sup>	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

### Adresse

Bertrand Narvesens vei 2 A

### Hjemmelshaver

Ane Christina Mellemsæther Grini og Malin Mellemsæther Grini

### Boligselskap

Marienfryd Hus A1 og A2  
Sameie

### Eierandel

74 / 4053

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
Telefon: 22 86 59 99

### Organisasjonsnr

912564851

### Felles formue

Kr. 15 449 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

roms eierseksjon beliggende på Ensjø/Tiedmannsbyen som ligger i et område med Kampen, Ensjø, Lille Tøyen Hageby og Hasle i nærområdet. Området er i stor utvikling. Kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger.

### Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Om tomten

Felles tomtegrunn med hellelagte og asfalterte adkomstveier, lekeplass, plenarealer og beplantning. Parkanlegg i umiddelbar nærhet til blokken med lekeapparater, bekk, vannspeil, gangbru, beplantning og bål plass. Området godt skjermet fra biltrafikk.

### Boligopplysninger

Fellesutgifter er for tiden kr. 4 583- pr. mnd. Beløpet fordeles med felleskostnader kr 4 404.- og internett kr 179. Felleskostnader inkluderer felles forsikring, offentlige avgifter, fjernvarme, varmt vann, trappevask og vaktmestertjeneste.

### Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	3807259			
<b>Kommentar</b> Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende fellesutgifter, eventuell andel fellesgjeld og forsikringselskap oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AI7156>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02260144 . Vår ref.: 7299-1-01 Dato: 29.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Marienfryd Hus A1 Og A2 Sameie  
Organisasjonsnr: 912564851  
Seksjonseier: Grini, Malin Mellemsæther  
Medeier: Grini, Ane Christina Mellemsæther  
Leilighetsnummer: 01  
Adresse: Bertrand Narvesens Vei 2 A, 0661 OSLO  
Seksjonsnummer: 1  
Gnr. 128  
Bnr. 154

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3807259.
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 13509246.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har kjøpt en ideell andel i Marienfryd Garasjesameie. Md leie for garasje plass kommer i tillegg til felleskostnadene på egen giro. Dersom selger har garasje plass kan den følge leiligheten ved salg, eller selges separat. Megler må gi beskjed om garasjen skal følge boligen eventuelt om den skal selges separat samtidig som melding av salg av boligen sendes forretningsfører. Matrikkelen pr p.plass er: 1/293-del av gnr. 428, bnr.2. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av p-plasser gjeldende priser.  
Nei

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 583,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	179,00	
Felleskostnader	4 404,00	

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	93,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	15 449,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: [lisa.bruun.olsen@obos.no](mailto:lisa.bruun.olsen@obos.no) eller telefon: 22 86 59 83.

**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:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Arve Mangerøy, e-post: [marienfrydhusa1oga2@styrommet.no](mailto:marienfrydhusa1oga2@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

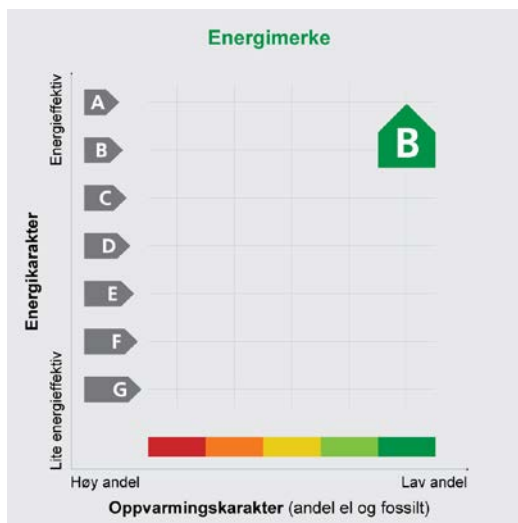
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

Adresse	Bertrand Narvesens vei 2A
Postnr	0661
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	128
Bnr.	154
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1131026
Dato	14.05.2020



Innmeldt av Christoffer Fraurud

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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](http://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**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2013
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	74
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Fjernvarme
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Bertrand Narvesens vei 2A

Postnr/Sted: 0661 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 14.05.2020 01:24:39

Energimerkenummer: A2020-1131026

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Christoffer Fraurud

Gnr: 128

Bnr: 154

Seksjonsnr: 1

Festenr:

Bygnnr:

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **VEDTEKTER**

for

### **MARIENFRYD HUS A1 OG A2 EIERSEKSJONSSAMEIE**

fastsatt i forbindelse med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner mai 1997 nr. 31, sist endret på årsmøtet 14. mars 2018 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

#### **§ 1**

##### **Navn, forretningskontor og formål**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av Hus A1 med 45 boligseksjoner og Hus A2 med 15 boligseksjoner med tilhørende boder og fellesarealer.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 128 bnr. 154 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

#### **§ 2**

##### **Organisering av sameiet og råderett**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med enerett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Hoveddeler og tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra sameiets styre.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

#### **§ 3**

##### **Felleskostnader**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall eller med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon, skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **§ 4 Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ytre vedlikehold av tilleggsdeler på grunnplan er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret. Det er ikke anledning til å montere skilt, reklame eller utvendig belysning uten forutgående samtykke fra styret.

Balkonger er ved seksjoneringen lagt til seksjonenes hoveddel. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongene. Den enkelte seksjonseier har imidlertid tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding mv.

Det vises til eierseksjonsloven § 32 som ytterligere presiserer seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten og § 34 om erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

Videre vises det til lovens § 33 om sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. som gjelder så langt bestemmelsen passer, jf. forholdet til Marienfyrd utomhussameie, og til § 35 om erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

Seksjonseierne plikter i fellesskap å bære sin forholdsmessige andel av utgiftene, slik sameierbrøken tilsier.

#### **§ 5 Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

#### **§ 6 Registrering av seksjonseiere og leietakere**

Erverver og leier av en seksjon (bruksenhet) må meldes skriftlig til styret for registrering.

#### **§ 7 Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

#### **§ 8 Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## **§ 9**

### **Om styremøtet**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 10**

### **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## **§ 11**

### **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§ 12** **Møteledelse og flertallskrav**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## **§ 13** **Om årsmøtet**

Hver seksjon har en stemme hver på årsmøtet. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **§ 14** **Revisjon og regnskap**

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

## **§ 15 Forretningsfører**

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 16 Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 17 Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39. Etter denne bestemmelsen kan det også kreves fravikelse overfor bruker som ikke er seksjonseier.

## **§ 18 Bygningsmessige arbeider**

Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som omfattes av lov om eierseksjoner § 49 eller som for øvrig ikke er av uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## **§ 19 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 20 Habilitetsregler for årsmøte og styre**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 21

### **Marienfyrd – flere sameier**

#### **Marienfyrd utomhussameie**

Sameiet er forpliktet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og andre bestemmelser fastsatt for Marienfyrd utomhussameie.

#### **Marienfyrd garasjesameie**

Sameiet er forpliktet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og andre bestemmelser fastsatt for Marienfyrd garasjesameie.

## § 22

### **Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot gjeldende eierseksjonslov, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

## § 23

### **Kamera-/videoovervåkning**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer, samt i felles underjordisk garasjeanlegg på Marienfyrd. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme årsmøtet har gitt.

\*\*\*\*\*

# Husordensregler for Mariefryd A1/A2, B1 og C1 Eierseksjonssameier

Vedtatt på felles ekstraordinært sameiermøte 22.10.2013

## 1. Innledning

Hensikten med husordensreglene er å sikre trivsel og trygghet, samt godt naboskap og et hyggelig bomiljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

## 2. Utleie

Varsel om utleie skal sendes forretningsfører og styret med opplysninger om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietaker. Av varselet skal det fremgå at seksjonseier har gjennomgått sameiets vedtekter og husordensregler med leietaker og er innforstått med at han/hun må rette seg etter disse.

## 3. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro og det skal ikke røykes eller grilles på balkonger/terrasser mellom kl 23.00 og 06.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid.

Boring med drill, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl 07.00 til 20.00 samt lørdag fra kl 09.00 til 17.00. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og nærmeste naboer varsles på forhånd.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Ved røyking på balkong må det tas spesielt hensyn til de nærmeste naboene. Det må ikke kastes sigarettneiper fra balkongene.

## 4. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i avfallsbeholderne.

Renovasjonsetatens anbefalinger om kildesortering bør følges.

Avfallsbeholderne er kun beregnet på henholdsvis papir og husholdningsavfall. Byggeavfall, spesialavfall og annet avfall må leveres til gjenvinningsstasjon. Nærmeste miljøstasjon er på Kampen eller Haraldrud. Det samme gjelder husholdningsavfall som er for stort for åpningen i beholderne. Dette skal ikke settes på utsiden, men må leveres på nærmeste miljøstasjon.

Hvis det ikke er plass til avfallet i avfallsbeholderne, skal det oppbevares i husstanden til disse er tømte. Avfall skal under ingen omstendighet etterlates utenfor beholderne.

Reklame og annen uønsket post som mottas i postkassen skal ikke legges oppe på postkassene, men fjernes av den som har mottatt dette.

## 5. Brannsikring

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha eget godkjent brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler i orden til en hver tid. Oppgangen, og inngangspartiet og brannslusene er rømningsveier i tilfelle brann. Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette noe her som kan være til hinder ved en evakuering av bygget, det gjelder også sko.

Når brannalarmen går, skal leiligheten umiddelbart forlates. Den som du utløser en falsk alarm, må umiddelbart melde i fra om dette til Brannvesenet og styret.

## 6. Balkonger/terrasser

Det er ikke tillatt

- å lufte/banke sengetøy, tepper eller lignende på balkong eller i vindu
- å mate fugler fra balkong/terrasse
- å benytte balkong/terrasse som lagerplass for søppel og skrot Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill.

## 7. Heis 8. Fellesarealer

Heisene har vektbegrensning, følg anvisningene for bruk av heisen.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av heis og bygg i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse å verne om fellesarealene og medvirke til at det holdes pent og ryddig.

Sykler skal settes i sykkelstativene, i sykkelrommet eller i egen bod. Sykler, barnevogner, sko, søppel, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Gjenstander som plasseres i fellesarealene kan bli fjernet på eiers bekostning. Utgangsdør og dører til bruksrom skal alltid være låst. Bruk av engangsgrill og fyrverkeri er ikke tillatt.

## 9. Postkasser og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for at postkasse er utstyrt med navn på beboer/e av seksjonen. Styret foretar endringer på ringeklokketablå etter opplysninger fra seksjonseier.

## 10. Bad og kjøkken

Arbeider på bad og kjøkken som inkluderer røropplegg, bør utføres av autoriserte firmaer på grunn av lekkasjefare. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

## 11. Feil, skader eller mangler

Feil, skader og mangler som oppdages og som seksjonseier ikke har ansvar for, skal straks meldes til styret eller forretningsfører.

## 12. Dyrehold

Styret skal varsles om dyrehold. Eier skal påse at dyreholdet er slik at alle dyr skal, når de er i fellesområdene, bæres, holdes i bånd eller være i bur. Videre skal hunder og katter (samt andre dyr) holdes unna lekeplasser og sandkasser. Styret kan nekte dyrehold hvis det fører til ulempe for andre beboere.

## 13. Parkering

Det er kun tillatt med korttidsparkering ved kjøreinngang fra Bertrand Narvesens vei. Hver seksjonseier har fått utlevert en parkeringstillatelse som kun gjelder for gjesteparkering på oppmerkede plasser i Bertrand Narvesens vei.

## 14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses enkelt.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

## 15. Erstatningsansvar

**Alminnelige erstatningsrettslige regler gjelder på sameiets område. Det medfører at den som forårsaker/påfører sameiet skader, kan bli holdt økonomisk ansvarlig.**



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7299

MARIENFRYD HUS A1 OG A2 EIERSEKSJONSSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i MARIENFRYD HUS A1 OG A2 EIERSEKSJONSSAMEIE

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 9. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7299>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Styret har valgt å gjennomføre årsmøtet digitalt. Erfaring fra tidligere år er at digital gjennomføring engasjerer flere, og mange flere stemmer. Men samtidig så vil et digitalt møte gjøre at vi mister den direkte kontakten mellom styret og beboerne. Derfor vil vi, i tillegg til årsmøte, gjennomføre et beboermøte tirsdag 10 mars kl 18.00 på Boulangerie M. Beboermøte vil ha en løs agenda hvor styret tar opp et par saker de ønsker å luften, og hvor det er åpent for beboerne å ta opp de saker de ønsker. Det vil bli servert kaffe og litt søtt å bite i.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Rens av ventilasjonsanlegget
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i MARIENFRYD HUS A1 OG A2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at Arve Mangerøy velges til møteleder.

**Forslag til vedtak**

Arve Mangerøy er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at Laila Holand og Christian Bergsfjord Mørck velges til å skrive under protokollen.

**Forslag til vedtak**

Christian Bergsfjord Mørck og Laila Holand er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap kommentarer - 7299.pdf
  2. Årsregnskap 2025 - 7299.pdf
  3. 25\_7299\_UAVHENGIG\_REVISORS\_BERETNING.pdf
- 

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret har de siste årene vært på kr 100 000.

Styrets innstilling

Styret har forespurt de øvrige styrene på Marienfryd hvilket honorar de har. Fått svar fra 4 styrer. Snitt for disse 4 er kr 2020 per leilighet. For 60 leiligheter blir dette kr 121 245. Snitt for styrer på tilsvarende størrelse i Obos var i 2025 ca kr 2186 per leilighet, hvilket blir kr 131160 for 60 leiligheter. Styret foreslår på bakgrunn av dette å øke godtgjørelsen til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

---

Sak 6

## Rens av ventilasjonsanlegget

Forslag fremmet av:

Elin Ingeborg Kvandal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi opplever og sliter med svært mye støv og slitt utenfra i leiligheten og fikk ved bestilling av ventilasjonsrens hos oss via Utvendig Rens vits at det ikke vil hjelpe med lokal rens i vårt system, da problemet ligger i manglende hyppig nok filterskift til og rens i hele leilighetskompleksets ventilasjonssystem. Jeg tror flere sliter med dårlig inneklima og støvansamling, og mener derfor vi bør se på dette.

### Styrets innstilling

Helt siden sameiet var nytt i 2013 har vi slitt med mye støv. Dette var et gjentakende diskusjonstema på alle årsmøter de første årene. Det ble, anslagsvis i 2015 foretatt videoinspeksjon av ventilasjonsanlegget. Det ble da konkludert med at det var normalt nivå av støv og smuss i kanalene. Forklaring som ble gitt var at alle nye leiligheter har mer støv enn eldre leiligheter på grunn av at de er tettere, antagelig i kombinasjon med klestørk. Styret besluttet i 2020 å rense ventilasjonsanlegget. Dette ble utført (i 2021), men uten synlig bedring i form av redusert støv. Sameiet skiftet serviceavtale (til Ateam) for vel et år siden. Begge firma vi har hatt anbefaler service hver 6 mnd, med skifte av filter hver annen gang (1 gang i året). På forespørsel fra styret tidligere har vi fått til svar at skifte av filter hver gang vil være bortkastede penger. Filtrene er ikke tett når de blir skiftet etter 12 mnd.

Den tilbakemelding som er kommet til styret etter at vi ba om det på Vibbo er entydig på at; ja, det er mye støv i leiligheten, men det er konstant. Det er ingen som erindrere noen bedring etter rens i 2021.

Styret vil følge med på støvet og ha dialog med servicemann fremover. På et tidspunkt er det nok nødvendig med rens av ventilasjon, og det vil styret komme tilbake til. På denne bakgrunn anbefales ikke forslaget, og vi anbefaler å stemme mot.

### Forslag til vedtak

Rens av ventilasjonsanlegg og hyppigere skift av filter

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Sameiets tillitsvalgte er som følger:

Styreleder: Arve Mangerøy (Ikke på valg)

Styremedlem: Vibeke W Støvland (Ikke på valg)

Styremedlem: Mario Asanza (på valg)

Varamedlem: Andreas Stormo (på valg)

Varamedlem: Mari Aasgaard (på valg)

Valgkomite: Laila Holand og Kristin Lande

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mari Aasgaard

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Stormo
  - Malin Mellemsæther Grini
-

## Styrets årsrapport

Siden siste ordinære årsmøte er det gjennomført 8 fysiske styremøter. I tillegg har styret hatt løpende kontakt gjennom uformelle samtaler/diskusjoner, e-post, Whatsapp og telefon. Det har også vært gjennomført et ekstraordinært årsmøte for valg av ny revisor. Mye av styrets arbeid er ellers preget av rutineoppgaver så som:

- oppfølging av regnskap og kontroll av utgifter.
- henvendelser fra beboere · oppfølging av vedtekter
- oppdatering av Vibbo
- bestilling og utlevering av nøkler og nøkkelbrikker
- Service, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som brannalarm, heiser, vann og varme, ventilasjonsanlegg mm.
- kommunikasjon med eiendomsmeglere i forbindelse med salg av leilighet.

Sameiet er også representert i styret for Utomhus ved Laila Holand, og ved styret for garasjen ved Vibeke W. Støvland.

Vi fikk i 2025 et resultat på kr 536 147, og hadde ved utgangen av året økt egenkapitalen til kr 844 070. Dette var godt over budsjettet og er et resultat av at styret i stor grad har hatt fokus på å bruke penger kun når det har vært behov ifm nødvendig vedlikehold og service, men ellers holdt igjen. Dette er også iht hva styret har varslet om de siste par årene hvor målet har vært å spare opp litt midler til bruk ved fremtidig vedlikehold som vi vet vil komme. Eneste investering som er gjort i 2025 er at vi i sommer installerte automatisk tilbakespyling av vannanlegget. Dette gjør at vi slipper manuelle prosedyrer som vi var usikre på hvor godt fungerte. Installasjonen reduserer faren for at «noe» går i stykker og må repareres.

Styret har valgt å skifte forsikring fra Fremtind til Tryg fra november 2025. Dette vil gi en årlig besparing på ca kr 30 000. I tillegg har vi lavere egenandel ved skade, og er like godt dekket som med Fremtind. Vi har videre hatt fokus på kontroll av fakturaer, noe som har gitt oss en tilbakebetaling fra leverandører på ca kr 30 000. Vi ser også at skifte av leverandør på ventilasjonsanlegg har gitt oss både bedre kvalitet på leveransen og besparelser i utgifter. Kommende periode vil styret se på øvrige serviceavtaler sameiet har og reforhandle/skifte leverandør der dette anses formålstjenstlig.

Mobilantenner på taket av BNV 2A fra hhv ICE og Telia gir sameiet en årlig inntekt på kr 110 000 (indeksreguleres).

Vi vet alle at calling-anlegget (ringeklokken) er ustabil, og antagelig synger på siste verset. Dette må vi gjøre noe med i løpet av noen år, men så lenge det fungerer «sånn noenlunde» velger styret å skyve dette fremfor oss da det antagelig vil bli en stor kostnad for både investering og drift. Håpet er at dagens ringeklokke holder et par år til, og at det i mellomtiden dukker opp en rimeligere løsning enn dagens alternativer.

Styret har besluttet å skifte til Led-belysning i alle fellesarealer. Dette vil gi oss en besparelse på strømrégningen fremover, og på utgifter ifm skifte av lyspærer (uten at vi er sikre på eksakt når det er nedbetalt). Videre har styret besluttet å anskaffe styretavla i hver oppgang. Dette er en informasjonstavle som vil bli et supplement til Vibbo.

Utgifter til varmtvann, herunder oppvarming er en stor kostnad for sameiet, og har frem til nå vært på ca 20% av sameiets budsjett. Imidlertid ser vi nå at strømsøtten har slått inn, og utgiftene har falt med ca kr 150 000 fra 2023 til 2025. Vi forventer (med forbehold om vær og temperatur) ytterligere reduksjon som følge av at vi fra oktober 2025 har valgt Norgespris både på fjernvarme og strøm. Dessverre så går kommunale avgifter andre veien. Disse har økt fra kr 499 907 i 2023, via kr 595 002 i 2024, til kr 663 080 for 2025. Kommunale avgifter

er dermed blitt sameiets største utgiftspost, og lite vi kan gjøre noe med (utover å sperre ene søppelbrønnen slik vi har gjort. Dette reduserte renovasjonsavgiften for hele Marienfryd med ca kr 100 000).

Fra årsskiftet har vi skiftet internettleverandør fra Telia til GlobalConnect. I prosessen før vi valgte leverandør fikk vi (sammen med øvrige sameier på Marienfryd) anbud fra 5 forskjellige leverandører. Styret er klar over at det er forskjellige vurderinger av hvilken løsning vi burde gått for, men vi valgte en løsning hvor vi kun inngikk felles avtale på internett, og så er det opp til den enkelte å velge TV-leverandør. Dette gjør at alle betaler 420 kr mindre per måned over husleien, men må selv betale for utgift til TV, og kan selv bestemme hvilke kanaler de vil se (Med i vurderingen lå også at Telia hadde varslet om en økning på kr 70 per mnd/leilighet).

Sammen med de øvrige sameiene på Marienfryd har vi prøvd å komme i dialog med Solskjermingsgruppen. Det har vært vanskelig å opprette en god dialog med dem, og når vi endelig fikk et tilbud var det så dyrt at vi valgte ikke å gå videre med det. Vi vil forsøke å opprette dialog med annen leverandør i håp om at de kan levere screens, markise og terrassetrekk som kan kombineres med det vi har i dag.

Styret valgte å ikke foreslå husleieøkning fra januar 2026. Til tross for dette har vi budsjettert med et resultat på kr 300 000. Med forbehold om at det kan dukke opp uforutsette utgifter så ser ikke styret at det bør bli behov for økning av fellesutgifter for inneværende år, og at vi likevel forventer en beholdning på over 1 mill. ved årsskiftet 2026/27. Slik styret vurderer det nå vil vi dermed ha tilstrekkelig med likviditet til at det heller ikke blir behov for økning i husleien i 2027, med mindre noe uforutsett skjer.

Det er styrets oppfatning at de fleste (alle?) beboerne trives i sameiet. Det være seg om de eier egen bolig her, eller om de leier. Vi er forskånet for vesentlige tvister og uoverensstemmelser. Det er veldig lite klager som kommer til styret, og de få som kommer lar seg lett ordne opp i. For styret virker det som om beboerne tar hensyn til hverandre. Dette setter styret stor pris på og det er med på å gjøre styrejobben både lettere og triveligere (I tillegg til at det blir hyggeligere å bo her). Både innvendig og utvendig bærer sameiet preg av at det blir godt tatt vare på. Fellesarealer bærer fortsatt lite preg av slitasje og ødeleggelse. Dette er takket være alle oss som bor her, både store og små (dere som har barn og ungdommer må gjerne skryte litt av- og til dem). Kanskje en unødvendig oppfordring; men fortsett på denne måten, ta vare på hverandre, fellesskapet og fellesarealet både inne og ute.

## **ÅRSREGNSKAPET**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 810 375.

### **Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinær drift på kr 688 000 totalt.

Budsjettet er basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Innkreving til internett er redusert i budsjettet. Det ble redusert fra kr 600 til kr 179 per måned per seksjon.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**MARIENFRYD HUS A1 OG A2 SAMEIE**  
**ORG.NR. 912564851, KLIENTNR. 7299**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 319 248	2 944 045	3 319 000	3 015 248
Andre inntekter	3	128 603	136 686	100 000	110 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 447 851</b>	<b>3 080 731</b>	<b>3 419 000</b>	<b>3 125 248</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar		0	-8 625	-10 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-122 428	-116 832	-123 000	-128 000
Konsulenthonorar		-1 530	-5 377	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-486 184	-656 240	-675 000	-688 000
Forsikringer		-141 896	-129 372	-144 000	-133 000
Kommunale avgifter	7	-663 080	-595 002	-657 000	-711 000
Kostnader sameie	12	-118 746	-278 182	-155 000	0
Energi/fyring	8	-677 048	-695 216	-725 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-427 680	-416 844	-434 000	-128 800
Andre driftskostnader	9	-163 983	-240 225	-174 000	-196 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 916 675</b>	<b>-3 256 014</b>	<b>-3 219 000</b>	<b>-2 816 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>531 176</b>	<b>-175 283</b>	<b>200 000</b>	<b>309 048</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 080	5 299	0	0
Finanskostnader	11	-108	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 972</b>	<b>5 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>536 148</b>	<b>-169 984</b>	<b>200 000</b>	<b>309 048</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-169 984		
Til opptjent egenkapital:		536 148	0		

**MARIENFRYD HUS A1 OG A2 SAMEIE**  
**ORG.NR. 912564851, KLIENTNR. 7299**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	33 696	-2 717
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>33 696</b>	<b>-2 717</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		482	5 352
Forskuddsbetalte kostnader		19 792	122 887
Driftskonto OBOS-banken		383 670	409 750
Sparekonto OBOS-banken		507 156	4 747
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>911 100</b>	<b>542 736</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>944 796</b>	<b>540 019</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		844 070	307 922
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>844 070</b>	<b>307 922</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 994	45 322
Leverandørgjeld		66 731	105 706
Annen kortsiktig gjeld		0	81 069
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>100 725</b>	<b>232 097</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>944 796</b>	<b>540 019</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	53 271	226 026

Oslo, 10.02.2026

Styret i Marienfyrd Hus A1 Og A2 Sameie

Arve Mangerøy/s/

Vibeke Wiersholm Støvland/s/

Mario Asanza/s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 887 248
Internett	432 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 319 248</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	128 603
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>128 603</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-100 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -4 384

#### NOTE 6

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 266
Drift/vedlikehold VVS	-65 075
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 365
Drift/vedlikehold brannsikring	-121 680
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 842
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 956
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-486 184</b>

#### NOTE 7

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-439 976
Renovasjonsgebyr	-223 104
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-663 080</b>

#### NOTE 8

##### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-105 331
Fjernvarme	-571 717
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-677 048</b>

#### NOTE 9

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-133 200
Vakthold	-4 725
Andre driftskostnader	-14 033
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 384
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 240
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-1 200
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-163 983</b>

#### NOTE 10

##### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 999
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 409
Andre renteinntekter	672
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 080</b>

#### NOTE 11

##### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-39
Andre rentekostnader	-69
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-108</b>

#### NOTE 12

## **GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 14,35 % av Marienfryd Utomhussameie (MU).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i MU. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i MU og utgjør kr. 53 271

Selskapets andel i MU vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i MU er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Tidligere år har sameiet bokført en eierandel i Marienfryd garasjesameie.

Fra og med 2021 er denne andelen korrigeret og tas ikke lenger inn i sameiet.

Begrunnelsen til dette er at sameiet ikke eier og aldri har eid en andel i Marienfryd garasjesameie - kun en bruksrett.

For denne bruksretten betaler sameiet en felleskostnad til Marienfryd garasjesameie som belastes regnskapet på konto 6490.

Til årsmøtet i Marienfryd Hus A1 Og A2 Eierseksjonssameie

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marienfryd Hus A1 Og A2 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.



Shape the future  
with confidence

2

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

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

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

Bodø, 17. Februar 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Lena Aasjord Andreassen  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 9LHPL-WWU46-JUQ85-PIXZHLZF7R-ITCLC

# PENNEO

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

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

## Lena Aasjord Andreassen

### Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-17 16:50:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 9LHPL-WWU46-JUQ85-PIXZI-L2F7R-I7CLC

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

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

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

18 av 21

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 9.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.03.26

Selskapsnummer: 7299 Selskapsnavn: MARIENFRYD HUS A1 OG A2 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Arve Mangerøy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Christian Bergsfjord Mørck og Laila Holand er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

For

Mot

**Sak 6 Rens av ventilasjonsanlegget**

Rens av ventilasjonsanlegg og hyppigere skift av filter

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Mari Aasgaard

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Andreas Stormo

Malin Mellemsæther Grini



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2026 for MARIENFRYD HUS A1 OG A2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 912564851

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. mars kl. 09:00 til 12. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Arve Mangerøy velges til møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Arve Mangerøy er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Laila Holand og Christian Bergsfjord Mørck velges til å skrive under protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Christian Bergsfjord Mørck og Laila Holand er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 9  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret har de siste årene vært på kr 100 000.

**Styrets innstilling**

Styret har forespurt de øvrige styrene på Marienfryd hvilket honorar de har. Fått svar fra 4 styrer. Snitt for disse 4 er kr 2020 per leilighet. For 60 leiligheter blir dette kr 121 245. Snitt for styrer på tilsvarende størrelse i Obos var i 2025 ca kr 2186 per leilighet, hvilket blir kr 131160 for 60 leiligheter. Styret foreslår på bakgrunn av dette å øke godtgjørelsen til kr 120 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21  
Antall stemmer mot vedtaket: 4  
Antall blanke stemmer: 9  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Rens av ventilasjonsanlegget

Fremmet av: Elin Ingeborg Kvandal

Vi opplever og sliter med svært mye støv og slitt utenfra i leiligheten og fikk ved bestilling av ventilasjonsrens hos oss via Utvendig Rens vits at det ikke vil hjelpe med lokal rens i vårt system, da problemet ligger i manglende hyppig nok filterskift til og rens i hele leilighetskompleksets ventilasjonssystem. Jeg tror flere sliter med dårlig inneklimate og støvansamling, og mener derfor vi bør se på dette.

**Styrets innstilling**

Helt siden sameiet var nytt i 2013 har vi slitt med mye støv. Dette var et gjentakende diskusjonstema på alle årsmøter de første årene. Det ble, anslagsvis i 2015 foretatt videoinspeksjon av ventilasjonsanlegget. Det ble da konkludert med at det var normalt nivå av støv og smuss i kanalene. Forklaring som ble gitt var at alle nye leiligheter har mer støv enn eldre leiligheter på grunn av at de er tettere, antagelig i kombinasjon med klestørk. Styret besluttet i 2020 å rense ventilasjonsanlegget. Dette ble utført (i 2021), men uten synlig bedring i form

av redusert støv. Sameiet skiftet serviceavtale (til Ateam) for vel et år siden. Begge firma vi har hatt anbefaler service hver 6 mnd, med skifte av filter hver annen gang (1 gang i året). På forespørsel fra styret tidligere har vi fått til svar at skifte av filter hver gang vil være bortkastede penger. Filtrene er ikke tett når de blir skiftet etter 12 mnd.

Den tilbakemelding som er kommet til styret etter at vi ba om det på Vibbo er entydig på at; ja, det er mye støv i leiligheten, men det er konstant. Det er ingen som erindrer noen bedring etter rens i 2021.

Styret vil følge med på støvet og ha dialog med servicemann fremover. På et tidspunkt er det nok nødvendig med rens av ventilasjon, og det vil styret komme tilbake til. På denne bakgrunn anbefales ikke forslaget, og vi anbefaler å stemme mot.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 19

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Sameiets tillitsvalgte er som følger:

Styreleder: Arve Mangerøy (Ikke på valg)

Styremedlem: Vibeke W Støvland (Ikke på valg)

Styremedlem: Mario Asanza (på valg)

Varamedlem: Andreas Stormo (på valg)

Varamedlem: Mari Aasgaard (på valg)

Valgkomite: Laila Holand og Kristin Lande

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mari Aasgaard (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mari Aasgaard

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

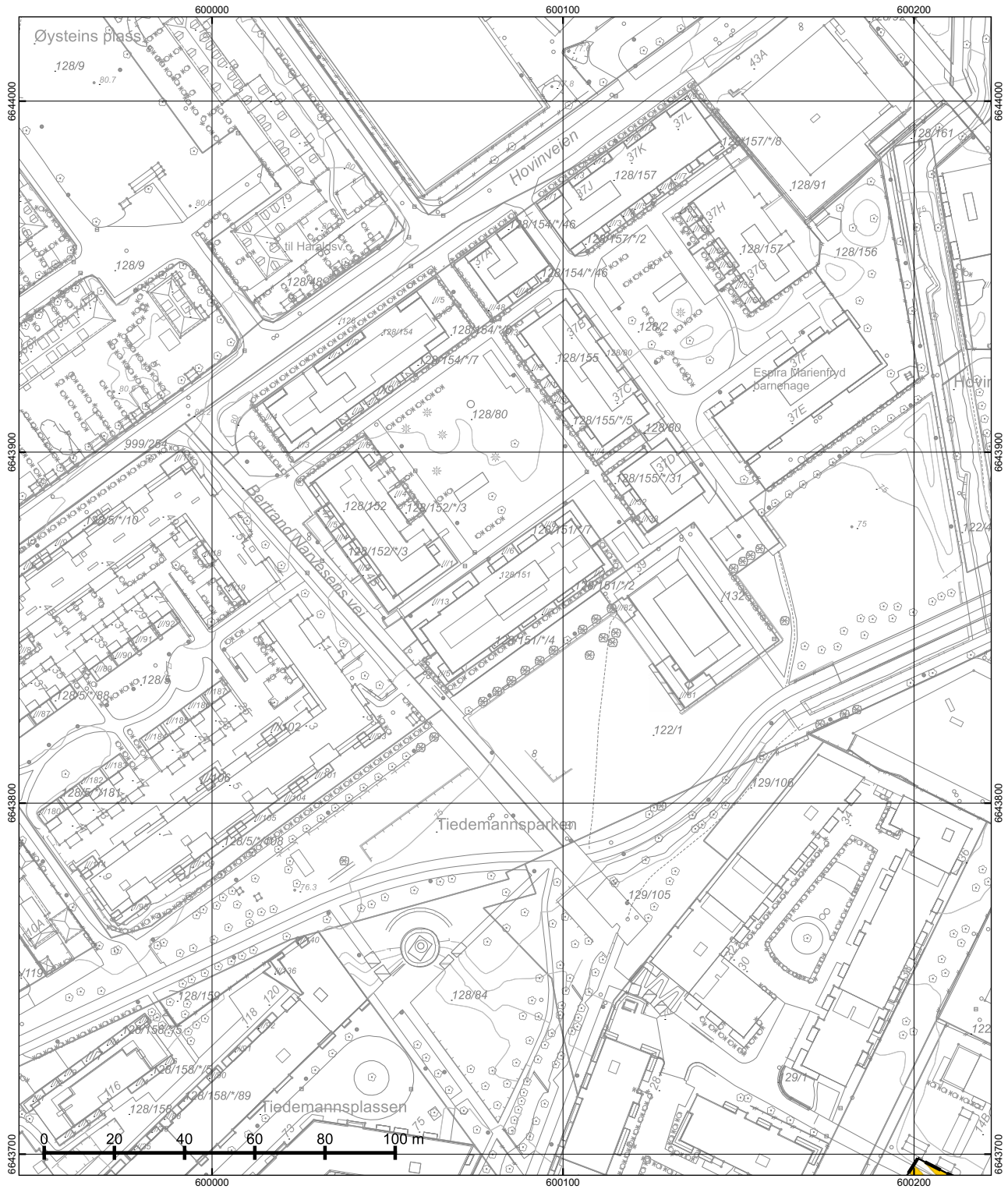
Malin Mellemsæther Grini (18 stemmer)

Andreas Stormo (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:


Malin Mellemsæther Grini

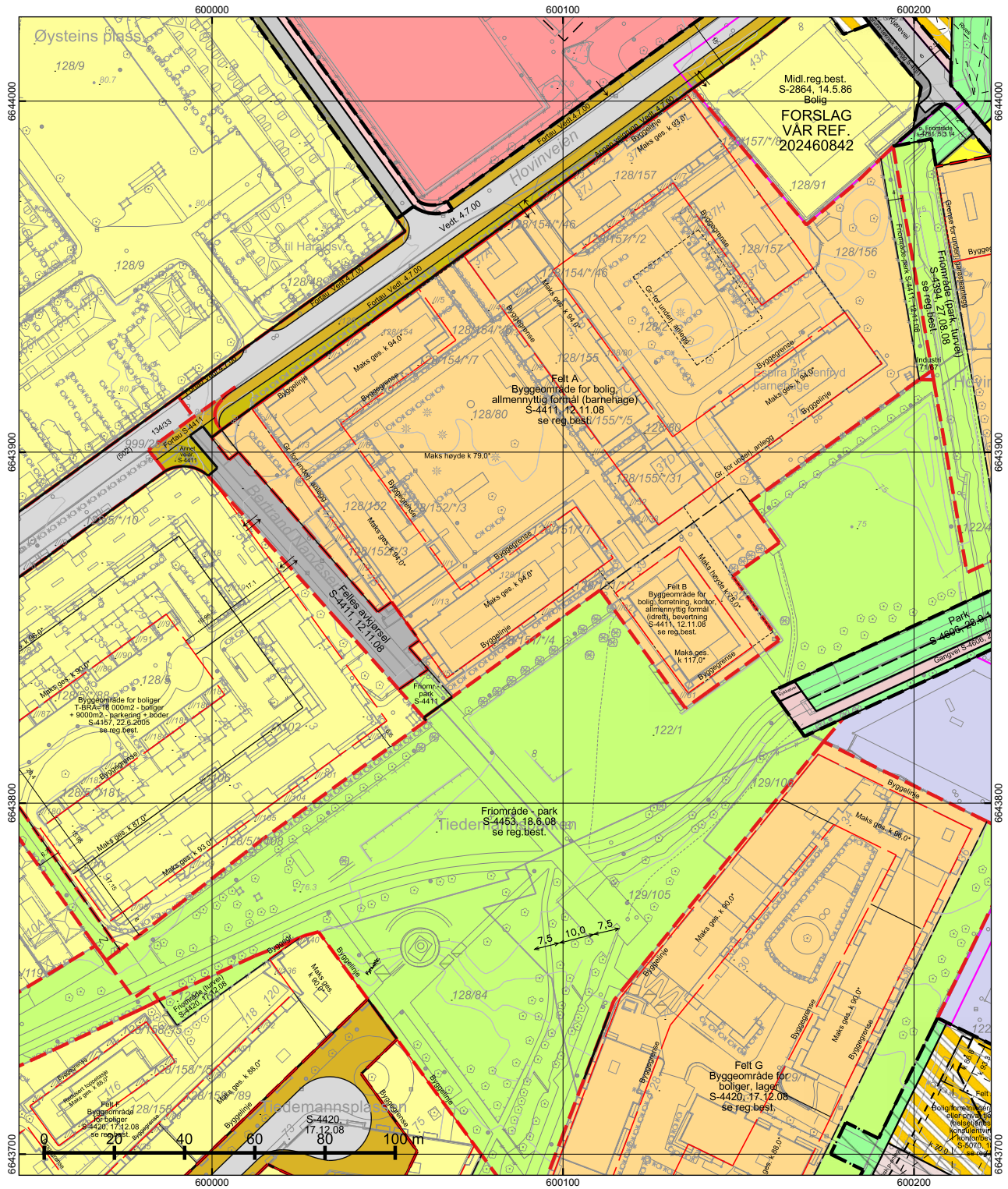
Andreas Stormo



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


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

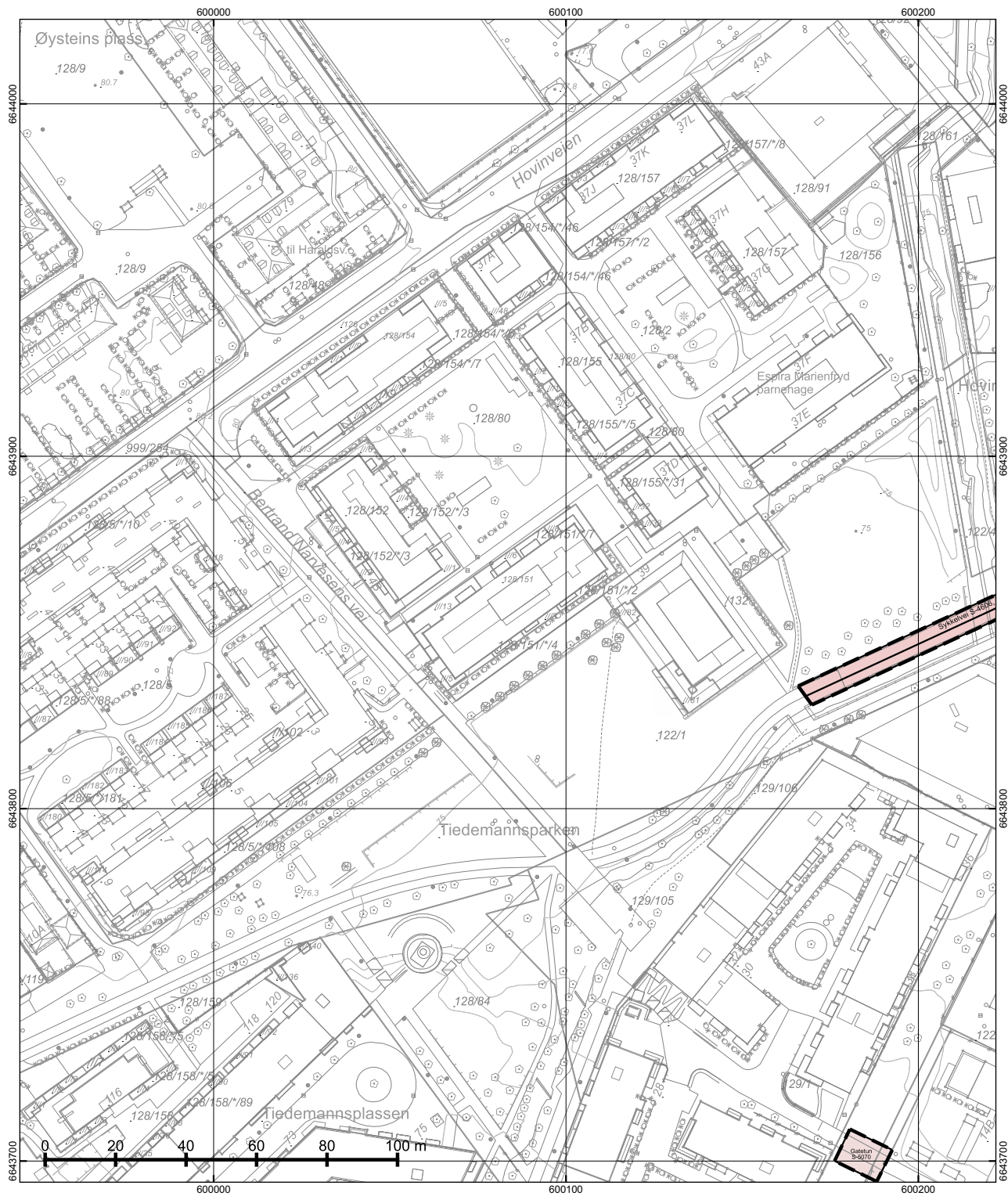
 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 26.03.2026          Bruker: tas          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3          - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 334665/ 86529475</p>	<p>Deres ref.: 63976/          MAJE@MSEMERA</p>	
	<p>Adresse: BERTRAND NARVESENS          VEI 4C</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 128/151</p>		



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 26.03.2026          Bruker: tas          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferans          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3          - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 334665/ 86529475</p> <p>Adresse: BERTRAND NARVESENS VEI 4C</p> <p>Gnr/Bnr: 128/151</p>	<p>Deres ref.: 63976/          MAJE@MSEMERA</p> <p>Kommentar:</p>	
















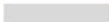








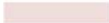

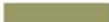

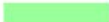













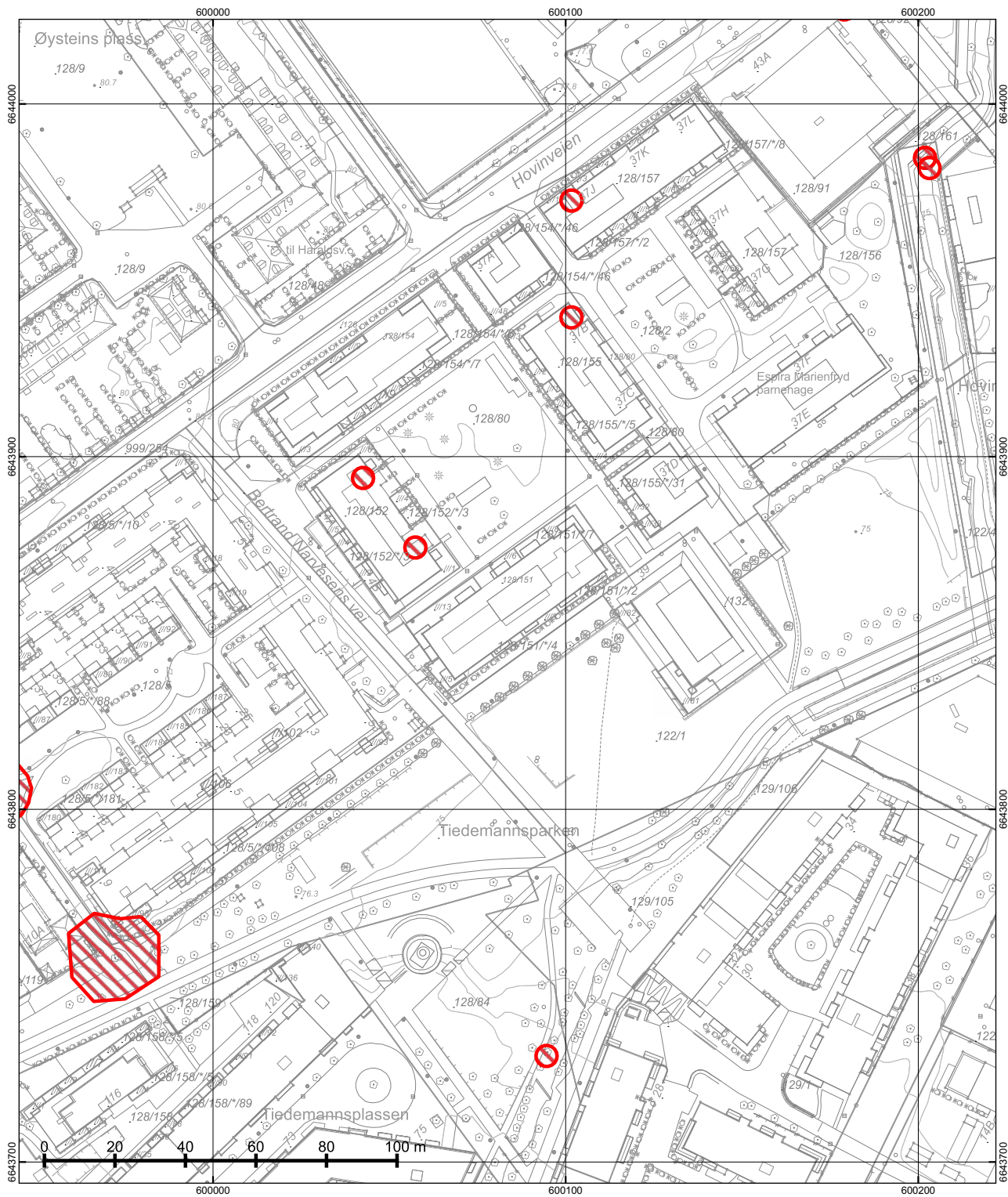
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 26.03.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr.: 334665/ 86529475</p>	<p>Deres ref.: 63976/ MAJE@MSEMERA</p>	
	<p>Adresse: BERTRAND NARVESENS VEI 4C</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 128/151</p>			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	144 - Forr./bolig		Bru
	148 - Bolig/offentlig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1162 - Undervisning		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålagrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 26.03.2026  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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

PlottID/Best.nr: 334665/ 86529475

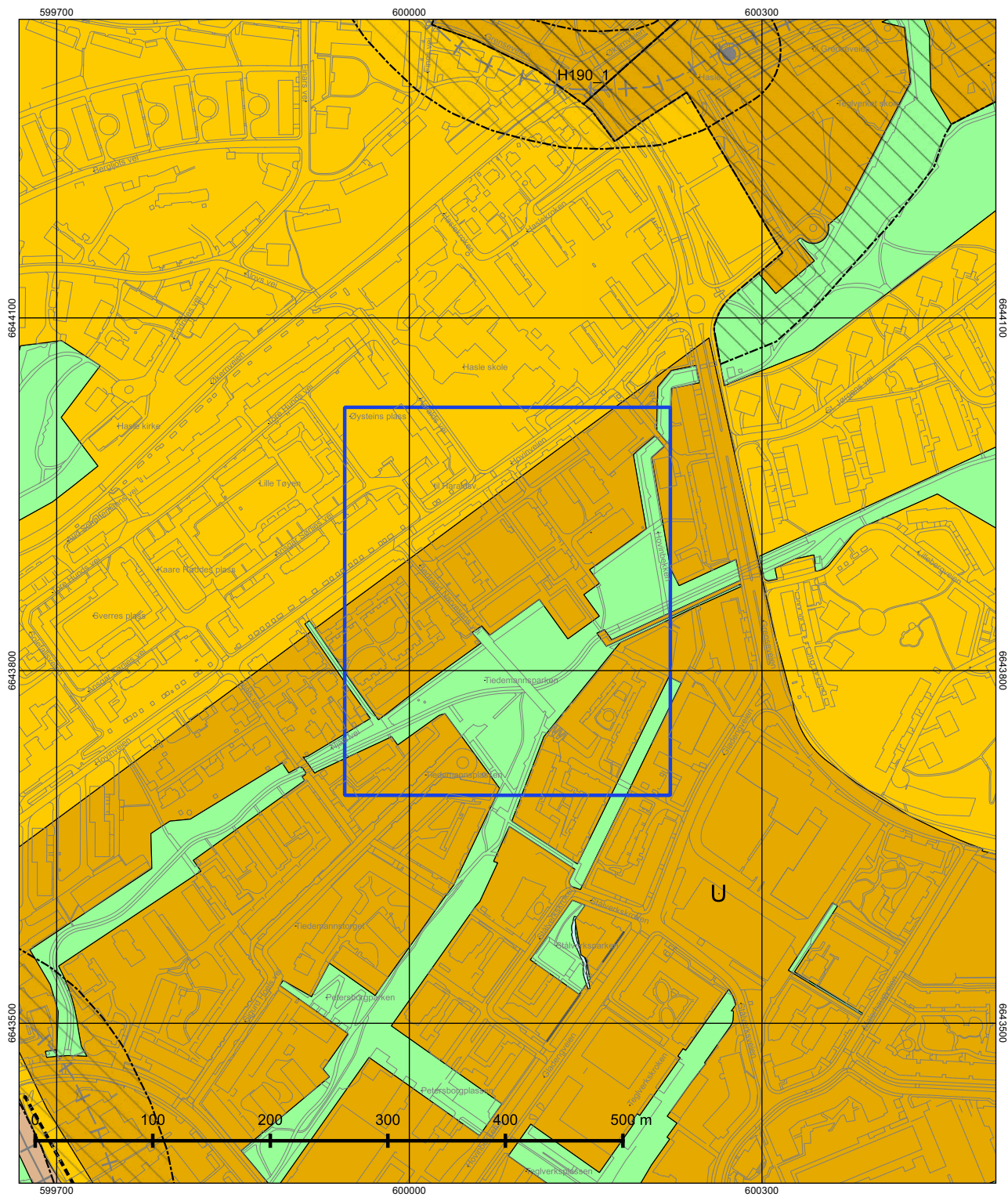
Deres ref.: 63976/  
 MAJE@MSEMERA

Adresse: BERTRAND NARVESENS

Kommentar:

VEI 4C

Gnr/Bnr: 128/151



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 334665/86529475

Deres ref.: 63976/ MAJE@MSEMER

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

# Nabolagsprofil

Bertrand Narvesens vei 2A - vurdert av 299 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hasle kirke Linje 60	5 min	0.3 km
Hasle Linje 5	8 min	0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min	0.8 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	15 min	1.2 km
Carl Berners plass Linje 17	16 min	1.3 km

## Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	3 min	0.2 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	9 min	0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	14 min	1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	11 min	0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	12 min	0.9 km
Valle Hovin videregående skole	15 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min	1.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

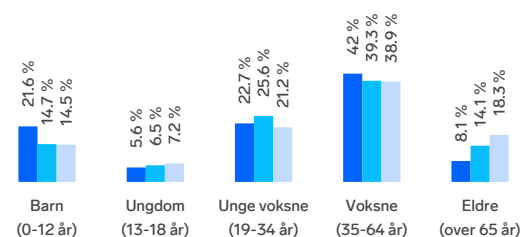
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/Hovin	4 830	2 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	3 min	0.2 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min	0.5 km
Normansløkka barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min	0.6 km




## Dagligvare

Rema 1000 Hovin	3 min
Kiwi Hovinveien	3 min





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

## Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

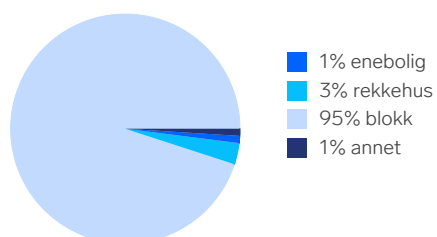
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Lille tøyen  
Ballspill 3 min  0.3 km
-  Teglverkstomta Idrettshall  
Aktivitetshall 6 min  0.5 km
-  SATS Hasle 6 min 
-  Fresh Fitness Ensjø 10 min 

## Boligmasse







«Fantastisk sted å bo med barn!»

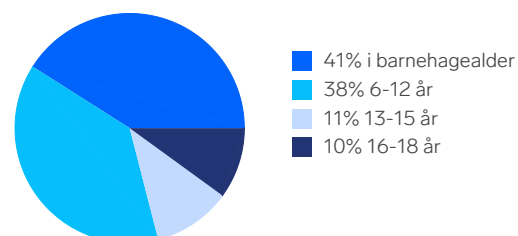
Sitat fra en lokalkjent



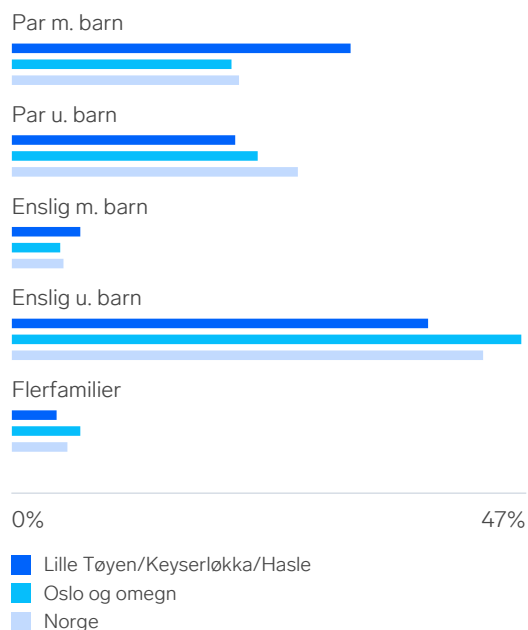
## Varer/Tjenester

-  Hasle Torg 6 min 
-  Vitusapotek Hasle Torg 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

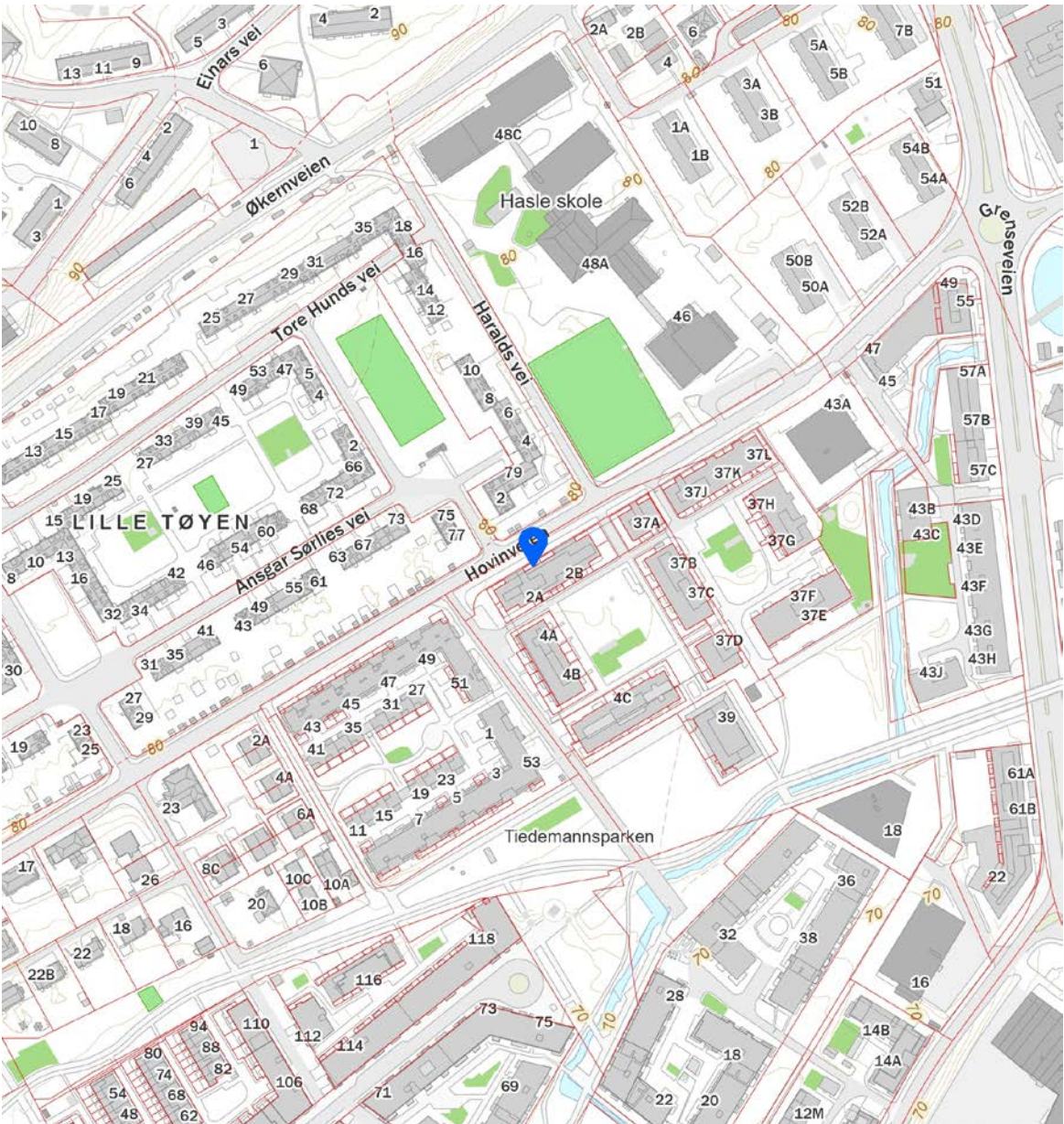
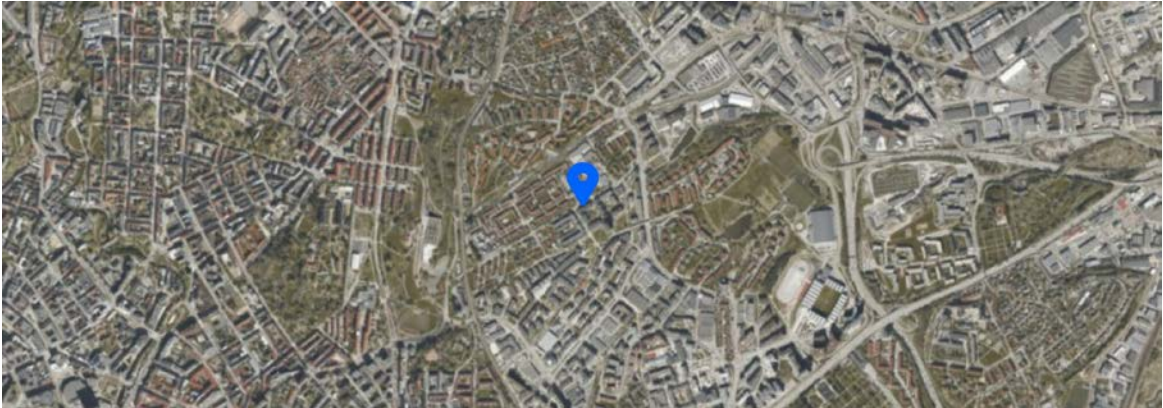


## Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



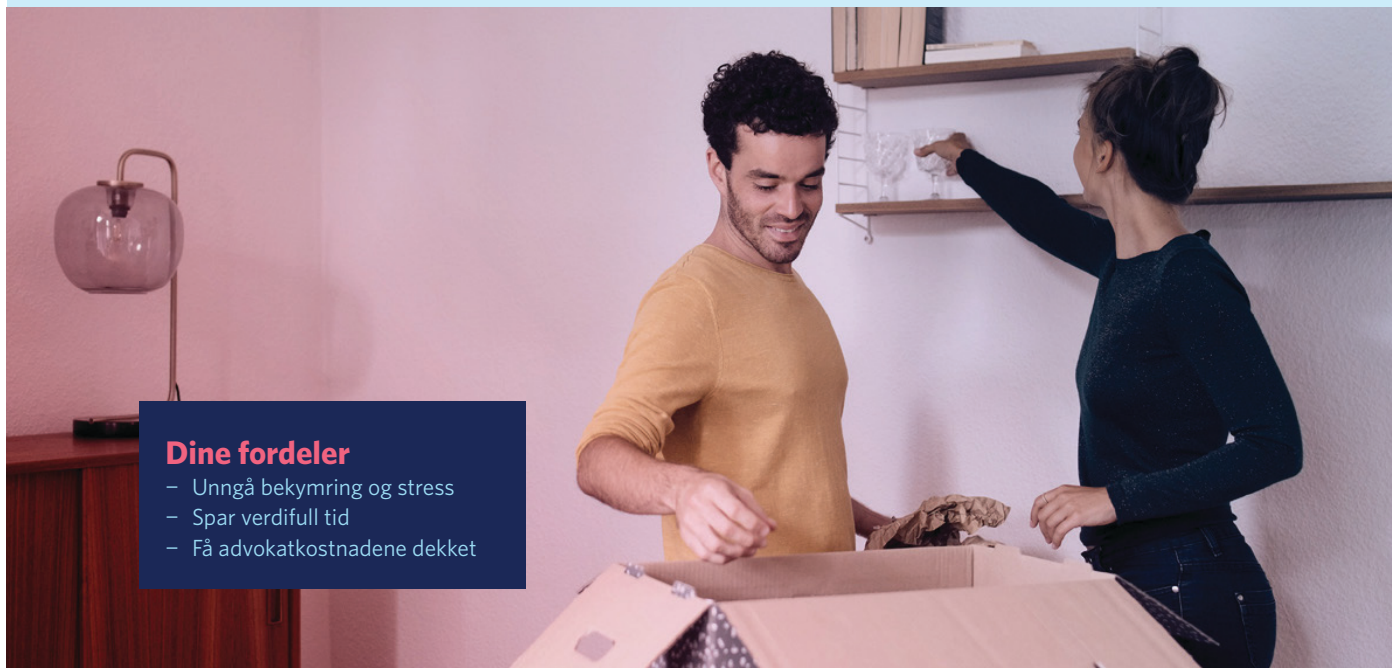
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikringsselskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)  
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Emir Resulbegovic  
emir.resulbegovic@emera.no  
473 97 811

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619











EMERA

EIENDOMSMEGLING