

MARIENFRYD I HASLE

# Hovinveien 39



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 10 500 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1236.6 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

264 440,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

10 764 440,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

6 764,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESFORMUE

61 297,-

BYGGEÅR

2011

BRA-I/BRA TOTAL

103/113 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.



## Deres nye hjem?

Velkommen til Hovinveien 39,

En lekker 4-roms hjørneleilighet med gjennomtenkte fargevalg utarbeidet av Koi Fargestudio. Leiligheten har god planløsning og byr på et stort oppholdsrom med kjøkken i åpen løsning, tre soverom, to bad og innvendig bod. Hjørnebeliggenheten og store vindusflater gir spesielt gode lysforhold og flott utsikt.

Utenfor døren finner dere alt dere trenger i hverdagen, enten det er matbutikk, restauranter og spisesteder, treningssenter, shoppingmuligheter eller kollektivtransport.

- Stor balkong som strekker seg rundt hushjørnet og måler hele 28 m<sup>2</sup>
- To bad - ett med dusj og ett med badekar
- Garasje med lader
- Totalt 3 boder, hvorav 1 innvendig
- Selskapsrom til utleie
- Ingen bilvei rundt boligen, svært barnevennlig
- Felles takterrasse med byens beste utsikt































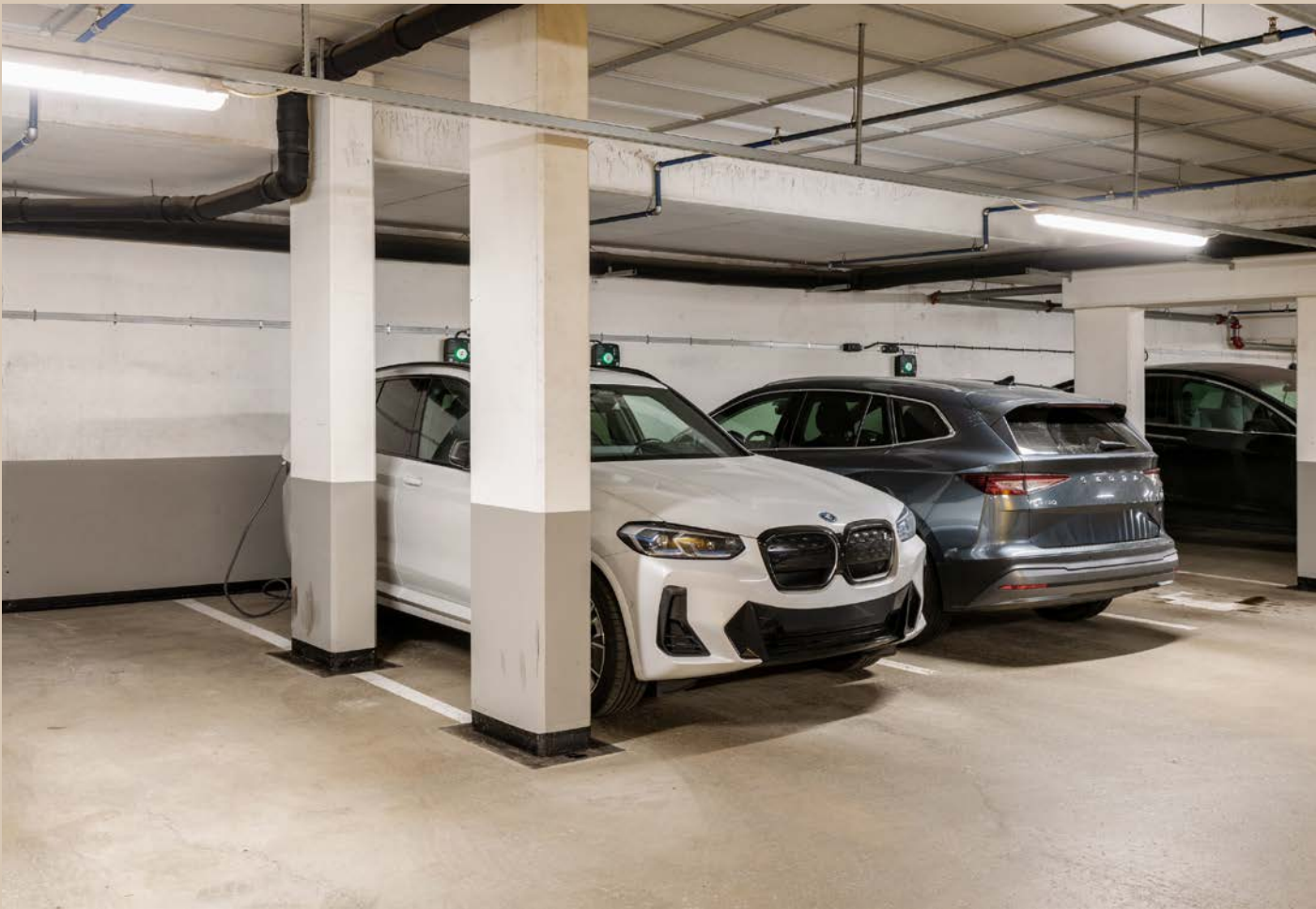


















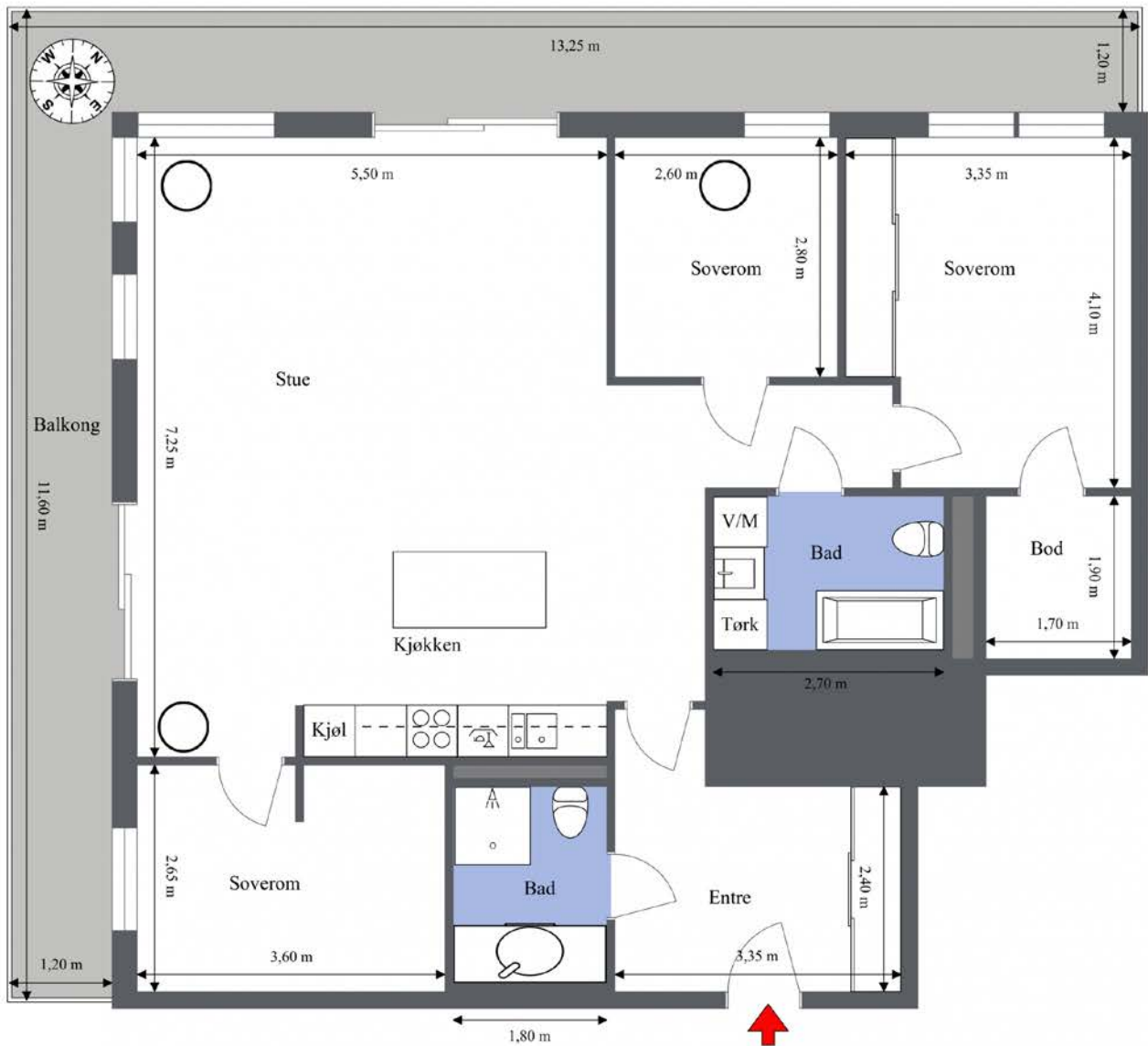




# Plantegning



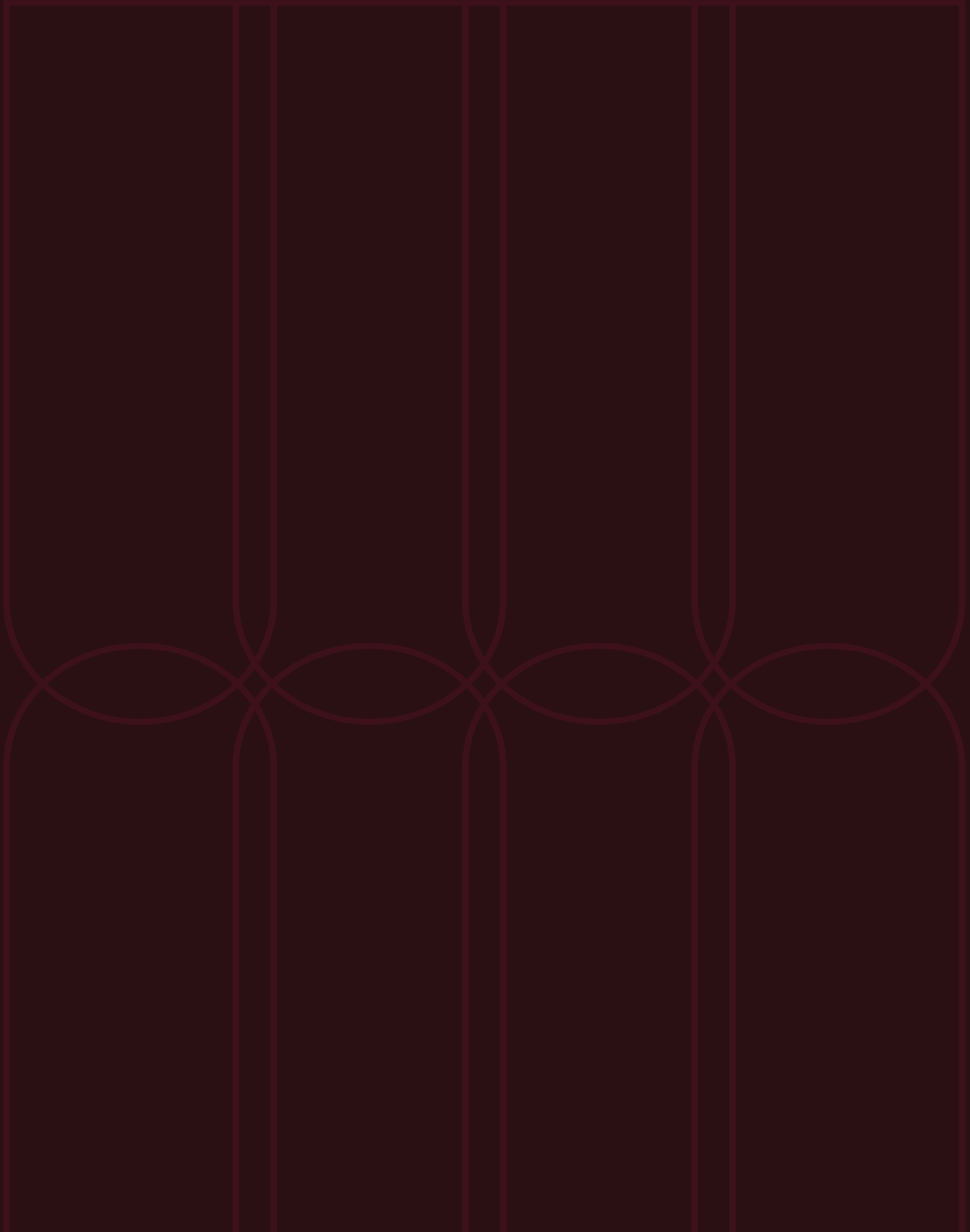
Hovinveien 39, snr 9



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.

HOVINVEIEN 39

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 10 500 000

## Omkostning kjøper

10 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

850 (Administrasjonsgebyr for garasjeplass )

262 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
264 440 (Omkostninger totalt)

-----  
10 764 440 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 10 764 440

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 764,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Oppvarming, varmtvann, internett fra Global Connect, vaktmestertjenester og løpende vedlikehold av fellesarealer, felles byggforsikring, kommunale avgifter, strøm og varme i fellesarealer, forretningsførsel mm.

Fordeles slik:

Felleskostnader: 6 468,58,-

Appvarsling: 116,-

Bredbånd: 179,-

## Eiendomsskatt

Kr 1 743,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelisterne til kommunen.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

## Andre kostnader:

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

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnadene påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og mer.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 61 297 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 116 288 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 8 465 150 (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

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og rolig område nær Tiedemannsparken, på grensen mellom Hasle og Ensjø. Rett utenfor døren finner du idylliske grøntområder med beplantning, lekeapparater, bekk, vannspeil og gangbro. Tiedemannsparken og Valle Hovin er de nærmeste parkene og ligger kun et steinkast unna.

Området har gjennomgått en betydelig utvikling de siste årene, med moderne boligprosjekter, oppgraderte uterom, ny infrastruktur og gode servicetilbud. Her bor du i et nabolag som kombinerer urbant preg med grønne omgivelser.

Dagligvarehandelen er godt ivaretatt med blant annet Rema 1000 og Kiwi i Hovinveien, samt Coop Mega på Hasle Torg. På Ensjø finner du også flere alternativer som Rema 1000, Kiwi og Spar. Hasle Torg kjøpesenter ligger kun få minutters gange unna, med tilbud som Vinmonopolet, Baker Hansen, apotek, Jernia og andre butikker. I nærområdet finnes også frisører, pizzeriaer, gastropuber og småbutikker.

Det er kort vei til sentrale områder som Oslo sentrum, Grünerløkka, Tøyen og Carl Berner - med alt av storbyens fasiliteter. I tillegg bør både Hasle Torg og Vinslottet trekkes frem. Sistnevnte er det tidligere tapperiet til

Vinmonopolet, som nå er et levende knutepunkt for bolig og næring med blant annet kafe, frisør og spisesteder i første etasje.

For den aktive er det mange muligheter i nærområdet, med lekeplasser, fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og flere treningsentre. Jordal Amfi og Valle Hovin ligger i gangavstand, det samme gjør Kampen park, Tøyenparken og det nye Tøyenbadet, som blant annet tilbyr bassenger, vannsklie og badstue. Treningsentre som SATS Hasle Torg, SATS Kampen og Fresh Fitness på Ensjø er lett tilgjengelige.

Barnefamilier vil sette pris på et godt utvalg av barnehager i området, blant annet Espira.

Offentlig kommunikasjon er svært godt utbygget. Buss 21 og Flybussen stopper i Grenseveien like ved, og det er kort vei til både Ensjø og Hasle T-banestasjoner. Fra Ensjø går linje 1, 2, 3 og 4, med reisetid til sentrum på rundt fem minutter. Hasle betjenes av linje 5. I tillegg er Tøyen togstasjon på Gjøvikbanen et flott utgangspunkt for både byturer og utflukter i marka.

Kulturlivet i området er rikt, med blant annet Kanonhallen kulturhus som byr på konserter og arrangementer gjennom året. Sommerstid arrangeres Øyafestivalen og andre kulturtilbud i Tøyenparken.

## Parkering

Boligen har egen parkeringsplass (H07) i garasje med elbillader. Elbillader er del av moderne ladeinfrastruktur med lastbalansering. Lading startes enkelt med mobilapp.

Det er for øvrig gjesteparkeringsplasser for gjester av beboere i Marienfryd. Ellers ordinær gateparkering.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringsstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, 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: 1236.6 m<sup>2</sup>

Pent opparbeidet felles tomtegrunn med hellelagt adkomstvei, lekeplass, grusvei rundt blokken, plenarealer og beplantning. Anlagt parkanlegg i umiddelbar nærhet til blokken med lekeapparater, bekk, vannspeil, gangbru, beplantning og bålplass. Området godt skjermet fra biltrafikk.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget datert 1970. Bygget var opprinnelig et kontor- og ekspedisjonsbygg, men ble omgjort til boliger i 2011. Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra kontor til boligblokk datert 2016.

Byggetegninger

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 28.09.2010.

## Innhold

### Areal

BRA - i: 103 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 113 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> to boder i underetasje / kjeller.

3. etasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup> entré, stue med kjøkken, tre soverom, to badrom og en innvendig bod.

TBA fordelt på etasje  
3. etasje  
28 m<sup>2</sup> balkong.

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 2,25m.

## Standard

Entré - velkommen hjem!

Innbydende entré preget av moderne og gjennomførte fargevalg som setter tonen for resten av hjemmet.

Entréen er utstyrt med en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass til yttertøy og sko. På gulvet er det lagt slitesterke og stilrene vinylfliser som både gir et moderne uttrykk og er enkle å holde rene.

Stue med kjøkken

Stuen oppleves som lys og luftig, med store vindusflater på flere sider som gir rikelig med naturlig lys gjennom dagen. Den gode takhøyden og hjørnebeliggenheten skaper en åpen og romslig atmosfære, med god plass til både sofagruppe og spisebord. De gjennomtenkte fargevalgene gir rommet et varmt og særpreget uttrykk.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, naturlig adskilt av en stor kjøkkenøy med sitteplasser som skaper en sosial møteplass mellom sonene. Kjøkkenet er fra Sigdal med glatte, malte skapfronter, laminatbenkeplate, underlimt oppvaskkum og armatur med ettgrep betjening. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp samt kjøl- og fryseskap.

Bad nr. 1

Badet har flislagte vegger, panelplater i himling og flislagt gulv med varmekabler. Badet er innredet med dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, servant med skapinnredning samt vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Bad nr. 2

Badet har flislagte vegger, panelplater i himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet er innredet med badekar med dusjgarnityr, servant med skapinnredning

samt vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

#### Hovedsoverom

Romslig og lunt hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Soverommet har hyggelig utsyn mot nærområdet og en rolig atmosfære som gir et behagelig og tilbaketrukket preg. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til en praktisk og romslig innvendig bod med svært gode oppbevaringsmuligheter.

#### Soverom II og II

De to øvrige soverommene har også gode størrelser med plass til seng, garderobeløsning og øvrig møblement. Rommene er fleksible og egner seg godt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller etter andre behov.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

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 egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Moderne ladeinfrastruktur med lastbalansering er installert. Fysisk lader fra Zaptec.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Garasjeanlegg: Sommeren 2024 ble det gjennomført reparasjoner av skader i betong, etablering av hulkiler (terskelkant mellom gulv og vegg), maling av vegger og søyler, samt ny oppmaling av garasjeplasser i garasjeanlegget. Arbeidet ble utført av Ødegård og Lund AS.

Fasade: Høsten 2025 ble byggets fasade i sin helhet behandlet. Samtlige trekledninger ble behandlet, sementoverflatene på søylene i 1. etasje ble utbedret, og metallovergangen til gulv ble behandlet. Jobben ble utført av Buma AS. Seksjonseiere som ønsket kunne male eget treverk på egen balkong.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

### Byggemåte

Boligblokk med 14 etasjer og kjeller. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Grunnmur i støpt betong

og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Konstruksjoner i betong med isolert bindingsverk mellom bærende søyler. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper og murvegger mellom etasjene. Eiendommen har personheis. Stor felles takterrasse i sameiet med eget selskapslokale, med kjøkken og wc.

#### Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass

#### Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet.

Skyvebalkongdører med treramme og 2- lags isolerglass.

#### Balkong

Adkomst til nordvestvendt balkong på 28 m<sup>2</sup> fra stue.

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:

- Ingen.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 3. etasje > Bad > 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).

- Våtrom > 3. 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

Hovinveien 39, 0661 OSLO

Gnr. 128, bnr. 132, snr. 9, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.

### Selger

Anders Vindegg og Kamilla Bragmo

### Sameie

Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 997549856

Sameiet heter Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie og ligger på Grünerløkka i Oslo. Sameiet består av 83 seksjoner, hvorav 79 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 6693190

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører sjenanse for øvrige beboere. Dyr skal føres i bånd på fellesarealer. Eier skal fjerne ekskrementer umiddelbart.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde i 2025 driftsinntekter på 5,1 millioner kroner, hovedsakelig fra felleskostnader. Driftskostnadene var 4,37 millioner kroner, hvor de største postene var kommunale avgifter, energi/fyring og drift og vedlikehold. Kostnadene ble lavere enn budsjettet som følge av redusert bruk på blant annet vedlikehold og energi. Årsresultatet endte med et overskudd på 867 322 kroner, som foreslås overført til egenkapitalen.

## Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler er 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 begge bad.

Strømregning er på ca. 700 kroner måneden.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. S-4411. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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 nærområdet:

Saksnr 202460842: Hovinveien 43 A - Boliger  
Hovinveien 43 a AS bestilte oppstartmøte for regulering av Hovinveien 43 a i oktober 2024. Her beskrives det planer for et L-formet lamellbygg, og ett mindre leilighetsbygg. Prosjektet har 6 etasjer på det meste, og trapper seg ned mot tilgrensende bygg og gate-/byrom. Forslaget innebærer 51 boenheter og med dagligvarebutikk i 1. etasje. Varsel om oppstart av detaljreguleringen ble varslet sommeren 2025. Plansaken er helt i starten av en reguleringsprosess og det er ikke endelig vedtatt. Saken kan følges her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506721>

Saksnr 202506965: Detaljregulering - Økernveien 75-81  
Atlas Eiendom AS ønsker å omregulere Økernveien 75-81 på Hasle fra småhusbebyggelse til bymessig fortetting med boligbebyggelse med innslag av næring. Det tilrettelegges for 6-7 boliglameller med høyder tilsvarende 4 til 7 etasjer med rundt 180 nye boliger. Det er ikke vedtatt endelig plan for området, så interessenter kan følge saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506965>

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 industribyggelse 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>

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: GRUNNDATA  
2011/573178-1/200 20.07.2011 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 9

Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 103/6715

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2013/452942-7/200 05.06.2013 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 428 BNR: 2

Skal være til felles bruk. Gjelder også framtidig utskilte parseller av gnr. 128 bnr. 2 og bnr. 80

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/609359-5/200 21.07.2014 BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 428 BNR: 2

Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/324027-1/200 15.04.2015 BEST. OM

ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 128 BNR: 132 FNR: 0 SNR: 82

Gjelder bestemmelse om gangadkomst over uteareal

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1009381-18/200 20.11.2013 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 428 BNR: 2

Fellesareal - parkeringsanlegg skal være til felles bruk  
Gjelder også for fremtidig utskilte parseller av gnr 128 bnr 2 og 80.

Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks.

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: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie av hele seksjonen er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.

Fra sameiets vedtekter: Alle endringer av utleieforhold skal meldes styret innen 14 dager etter innflytting.

Melding skal

inneholde navn, e-postadresse og telefonnummer, og kan sendes på styrets til enhver tid gjeldende e-postadresse - for tiden

marienfrydhoyhuset@styrerrommet.no - eller registreres i sameiets portal på Vibbo (vibbo.no/marienfryd-hoyhuset).

## 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 eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontrakts- grunnlag

### 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 selges 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 opptrer 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.

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler 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 meidler.

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 dekningsalg 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 105 000,00

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 25 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 162 875,00

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

Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen

Eiendomsmegler

marthe.holt.jensen@emera.no

Tlf: 906 33 227

## Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

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

23.05.2026

## 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

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

HOVINVEIEN 39

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260148	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kamilla Bragmo	Anders Vindegg
Gateadresse	
Hovinveien 39	
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	9
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/avtalnr.	

## 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: KB, AV

1

Document reference: 02260148

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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
- 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
- 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  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

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

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

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

Document reference: 02260148

## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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
Kamilla Bragmo	d27339de88e391636c94b 7b4b4becba324f35e98	06.05.2026 20:22:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Vindegg	59a92c603af18ab2caf85c fcf9a0d66e942ba9b9	06.05.2026 19:39:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260148


- 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

 Hovinveien 39, 0661 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 128, bnr. 132, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m<sup>2</sup> BRA-i: 103 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 15467-3017

Eiendomsverdi ref nr: CV9519

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 tømmer/tømrmester, 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
- løsløse 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

Sameiet ligger i bygning som opprinnelig ble tatt i bruk i 1970 som kontorbygning og ble bygget om og innredet til leiligheter i 2011 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. De byggetekniske konstruksjoner virker ellers godt utført i henhold til byggeskikken på tiden for oppførelse.

## Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

### VÅTROM

[Gå til side](#)

To baderom som er prefabrickerte baderom med flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med malte glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

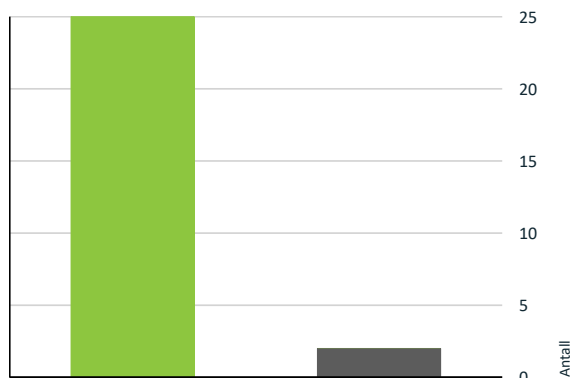
[Gå til side](#)

### 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



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## 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 > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1970	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

### Tilbygg / modernisering

2011	Ombygging	Eiendommen ble opprinnelig oppført 1970 som næringsbygg, men ble omregulert og innredet med leiligheter i 2011.
------	-----------	---

## UTVENDIG

### Felles bygningsmasse

#### Beskrivelse

Boligblokk med 14 etasjer og kjeller. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei.  
Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Konstruksjoner i betong med isolert bindingsverk mellom bærende søyler.  
Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper og murvegger mellom etasjene.  
Eiendommen har personheis.  
Stor felles takterrasse i sameiet med eget selskapslokale, med kjøkken og wc.

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

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2010      Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Skyvebalkongdører med treramme og 2-lags isolerglass.

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

#### Beskrivelse

Adkomst til nordvestvendt balkong på 28m<sup>2</sup> fra stue.

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, bortsett fra vinylfliser i entre og heldekkende teppe på et soverom. Malte mur og platekledde vegger og nedsenket tak med malte plater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### TG 1 Garderobe

#### Beskrivelse

Skyvedørgarderobe montert i entre og på et soverom.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikerte 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.

Årstall: 2011

### 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og panel plater i tak.

### 3. ETASJE > BAD

### 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 dørterskelen er 25mm.

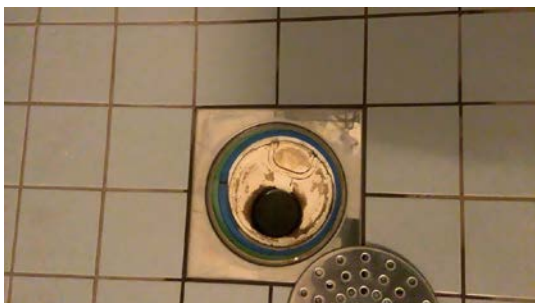
### 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

### 3. ETASJE > BAD

#### 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 (tryggere bolighandel).

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2011

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flislagte vegger og panel plater i tak.

### 3. 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 dørterskelen er 25mm.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad. Sluk plassert under badekar.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badekar med dusjgarnityr. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

### 3. 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 (tryggere bolighandel).

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med glatte malte skapfronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Ikke montert Water-guard og komfyrvakt.

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ventilator over koketopp tilkoplest 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).  
Fordelingsskap med stoppekraner i tak på bad. Eget fordelingsskap for lite bad.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Sprinkleranlegg

#### Beskrivelse

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

### TG 1 Belysning

#### Beskrivelse

Downlights montert i tak på bad, i entre og i nedsenket del ved kjøkken.

### TG 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på begge 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, 7x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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.  
**2011 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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

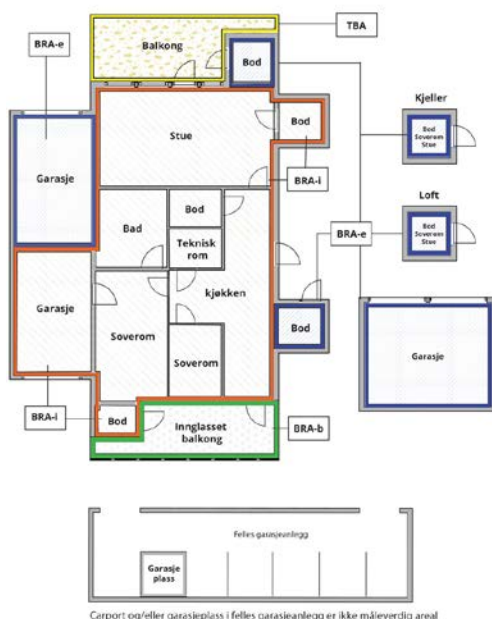
## Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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)		
3. etasje	103			103	28
Kjeller		7		7	
Underetasje		3		3	
<b>SUM</b>	<b>103</b>	<b>10</b>			<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>113</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bod		
Kjeller		Bod	
Underetasje		Bod	

### Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,25m.

### 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Anders Vindegg	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	132		9	1236.6 m <sup>2</sup>	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

### Adresse

Hovinveien 39

### Hjemmelshaver

Anders Vindegg og Kamilla Bragmo

### Boligselskap

Marienfryd Høyhuset  
Sameie

### Eierandel

103 / 6715

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
Telefon: 22 86 59 99

### Organisasjonsnr

997549856

### Felles formue

Kr. 61 297 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

4 roms eierseksjon med adkomst til sydvendt balkong med flott utsikt over det deler av Oslo fra balkong. Beliggende ved Ensjø/Tiedemannsjordet 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

Pent opparbeidet felles tomtgrunn med hellelagt adkomstvei, lekeplass, grusvei rundt blokken, plenarealer og beplantning. Anlagt parkanlegg i umiddelbar nærhet til blokken med lekeapparater, bekk, vannspeil, gangbru, beplantning og bålplate. Området godt skjermet fra biltrafikk. Stor felles takterrasse i sameiet med et tilhørende selskapslokale som kan leies etter avtale med styret.

### Boligopplysninger

Totale fellesutgifter er for tiden kr. 6 763,58 pr. mnd. Beløpet fordeles med felleskostnader kr 6 468,58, bredbånd kr 179,- og appvarsling kr 116,-. Felleskostnader inkluderer felles forsikring, offentlige avgifter og vaktmestertjeneste.

### Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer H 07, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

## Forsikring

<b>Selskap</b> if... Skadeforsikring AS	<b>Avtalenr</b> 6693190	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<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	19.05.2026	

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 bygningsakkyndiges 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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 byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGG SUNDER SØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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/CV9519>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.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.: 02260148 . Vår ref.: 7119-1-09 Dato: 06.05.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie  
Organisasjonsnr: 997549856  
Seksjonseier: Vindegg, Anders  
Medeier: Bragmo, Kamilla  
Leilighetsnummer: 09  
Adresse: Hovinveien 39, 0661 OSLO  
Seksjonsnummer: 9  
Gnr. 128  
Bnr. 132

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 6693190..
- 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 idell andel i Marienfryd Garasjesameie. Dersom selger har garasje plass kan den følge leiligheten ved salg, eller selges separat. Mnd. leie kommer i tillegg til felleskostnadene og faktureres fra garasjesameiet, eier har selv oversikt over kostnaden, eventuelt kan megleropplysninger bestilles fra garasjesameiet. 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. plass er: 1/293-del av gnr. 428, bnr.2. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av p-plass etter gjeldende priser. Noen parkeringsplasser har etablert elbillader som tilhører høyhuset og ikke garasjesameiet. Styret leser av forbruk én til to ganger i året og fakturerer den som er registrert som eier på avregningstidspunktet. Ved salg må kjøper og selger selv lese av måleren ved overtakelse og melde dette til styret. Eventuelt oppgjør for strømforbruk må gjøres privat mellom partene. Det kan også være eiere som har koblet seg til ladeanlegget som garasjesameiet har etablert. Hvordan forbruket der avregnes må avklares av selger eller styret i garasjesameiet. Felleskostnadene inkluderer fjernvarme og varmt vann. Selskapet har ikke husordensregler. Enkelte seksjonseier har kjøpt bod i næringsseksjon 80. Kontaktinfo til boligsameiets styret: marienfrydhoyhuset@styrerrommet.no  
Nei

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 763,58,-  
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Appvarsling	116,00	
Bredbånd	179,00	
Felleskostnader	6 468,58	

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:	1 850,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	61 297,-
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 Sverre Hermanstad pr. e-post: [sverre.hermanstad@obos.no](mailto:sverre.hermanstad@obos.no) eller telefon: 22 98 14 18.

**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/Bobby Burner, e-post:

[marienrydhoyhuset@styrerrommet.no](mailto:marienrydhoyhuset@styrerrommet.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.:**

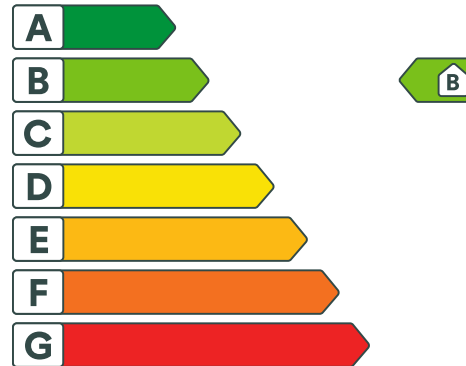
Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Adresse <b>Hovinveien 39, 0661 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>05.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-290839</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80645708</b>
Gårdsnummer <b>128</b>	Bruksnummer <b>132</b>
Seksjonsnummer <b>9</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0306</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2011</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>103,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>103,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**87,37 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**87,37 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 201 kWh**



## Hovinveien 39, 0661 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hovinveien 39, 0661 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 4: 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. Kjøøl - 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.

##### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 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.

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 11: 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.

## Tiltak på elektriske anlegg

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

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

### Tiltak 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# VEDTEKTER

for

## MARIENFRYD HØYHUSET EIERSEKSJONSSAMEIE

fastsatt i forbindelse med seksjonering 20. juli 2011 i medhold av lov om eierseksjoner mai 1997 nr. 31 endret 02.04.14  
og  
i medhold av ny lov om eierseksjoner 16.6.2017 nr. 65 Sist endret 23.04.2018  
og  
i medhold av endringer i årsmøte 07.05.2020  
og  
i medhold av endringer i årsmøte 09.04.2026

### § 1

#### Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 79 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner med tilhørende boder og fellesarealer.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 128 bnr. 132 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### § 2

#### Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett 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 sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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 sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## 1. Eksklusiv bruk av fellesarealer

Nedenfor er det fastsatt at noen deler av fellesarealene kun skal benyttes av nærmere angitte seksjonseiere. Eneretten for bruken av fellesarealene gjelder uavhengig av om arealet er innenfor seksjonen eller tilleggsareal, og da med hjemmel i (ESL) § 25. Der en eller flere seksjonseiere er gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon(er).

Eksklusiv bruksrett gir ikke fritak fra øvrige felleskostnader, med mindre annet uttrykkelig er fastsatt i § 3.

### 1.1. Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp fra 1. t.o.m. 14. etasje, takterrasse med oppholdsrom, kjøkken og toalett i 14. etasje, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader som tilhører boligseksjonene, i inntil tretti år, jfr. ESL § 25, 5 ledd.

### 1.2. Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon 81, 82 og 83.

Næringsseksjon 81, 82 og 83 skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt forretningenes fasader.

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten den skilting som etableres etter avtale med Utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Næringsseksjonene har anledning til å benytte postkasse i samme standard postkassesystem som boligseksjoner benytter, i inngangspartier i 1. etasje. Kostnader knyttet til næringsseksjonenes postkasse besørges av næringsseksjonene selv.

Næringsseksjon med utvendig tilleggsareal har overfor sameiet rett til å ha uteservering i slik tilleggsareal. Hvis slik uteservering skjer er eier av den seksjon som disponerer vedkommende areal forpliktet til å dekke alle de merkostnader dette eventuelt vil medføre for sameiet, herunder – men ikke begrenset til – fjerning av avfall, feiing, renhold osv. Seksjonseieren forplikter seg også til å overholde de regler Oslo kommune og eventuelt øvrige myndigheter til enhver tid har fastsatt for slik virksomhet.

## § 3

### Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter eierseksjonsloven § 29 første ledd.

Dersom særlige grunner foreligger, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29 første ledd tredje punktum.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 2.1, 2.1.1 og 2.1.2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten. Eksklusiv bruksrett gir ikke i seg selv fritak fra øvrige felleskostnader.

Kostnader knyttet til særskilt drift og vedlikehold av næringsseksjonenes egne tekniske installasjoner dekkes av næringsseksjonene selv. Næringsseksjonene dekker videre særkostnader knyttet til avfall, sikkerhet og tekniske anlegg som kun betjener næringsseksjonene.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Disse kostnaden justeres årlig i henhold til leverandørens justeringer, i forbindelse med overgang til nytt regnskapsår.

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.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel fra egen virksomhet/drift.

Næringsseksjon nr. 80 (boder) skal kun dekke felleskostnader forbundet drift og vedlikehold av bod- arealet, med tilhørende gang- og adkomstarealer i plan UK, såfremt det ikke foretas en vesentlig bruksendring.

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

Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for sameiets huseierforsikring enn boligbruk, betaler denne forhøyede forsikringspremie. Kostnadene dekkes som felleskostnader etter reglene i denne paragrafen.

## § 4

### Vedlikehold

#### 1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskapp fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) uteareal som er tilleggsareal til seksjon.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Innvendig vann- og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## 2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 4.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som

rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Kostnader til særskilt drift og vedlikehold av næringsseksjonenes egne installasjoner dekkes av næringsseksjonene selv, jf. § 3.

### 3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### 4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 4.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt

vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

## 5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

## 6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 4.1 og 4.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 4.1 eller 4.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## 7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 4.1 og 4.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 4.1 eller 4.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

### § 5

#### Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

### § 6

#### Styret

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

For å sikre kontinuitet i styret bør styrets leder og styremedlemmer velges annet hvert år. Det skal velges en valgkomite på tre medlemmer på sameiets årsmøte. Valgkomiteen velges med alminnelig flertall for to år. Også her bør man tilstrebe at ikke hele valgkomiteen velges samme år.

Medlemmer som velges inn i styret skal ha bopel i eierseksjonen.

### § 7

#### Styrets oppgaver

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 sameiermøtet.

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

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

Styret skal sørge for at medlemmene i sameiet holdes løpende orientert om styrets arbeid og om relevant informasjon som styret får som angår sameiets drift. Dette kan gjøres via månedlig

nyhetsbrev fra styret, på e-post og som lapper i postkasser/oppslag nede. Styret bør tilstrebe at også leietakere i høyhuset kommer med på e-postlisten, slik at de ikke er avhengig av informasjon via eierne om ting som angår huset daglige drift, regler o.l. Styret bør gi nye innflyttere informasjon om sameiets regler, og tilbud om å stå på felles e- postliste.

Styret står fritt til å gi eierne og beboerne informasjon om styrets arbeid på den måten styret finner mest hensiktsmessig i henhold til eierseksjonsloven.

## § 8

### 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.

## § 9

### Sameiermøtet

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet 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 sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 10

### Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet 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.

## § 11

### Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. 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 sameiermøtet 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 sameierne 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.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, tiltak som går ut over sameiernes bo- og bruksinteresser, vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, samt oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 12

### Om sameiermøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

## § 13

### Revisjon og regnskap

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

## § 14

### 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 sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 15

### Mislighold

Hvis en sameier 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.

## § 16

### Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen

eller er sameierens 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.

## § 17

### 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 sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## § 18

### Endringer i vedtektene

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

Dersom endringen innebærer avvik fra lovens hovedregel om fordeling etter sameiebrøk, kreves i tillegg uttrykkelig enighet fra de berørte seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 29 annet ledd.

## § 19

### Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet 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.

## § 20

### 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.

## § 21

### Kameraovervåkning

Det er tillatt å ha videoovervåkning i garasjelegget.

Det er tillatt med videoovervåkning i høyhuset, begrenset til fellesarealene i første etasje, uteområdene og i inngangen til kjelleren, samt fellesarealet i 14. etasje.

## § 22

### Utleieforhold

Alle endringer av utleieforhold skal meldes styret innen 14 dager etter innflytting. Melding skal inneholde navn, e-postadresse og telefonnummer, og kan sendes på styrets til enhver tid gjeldende e-postadresse – for tiden marienfrydhoyhuset@styrerrommet.no – eller registreres i sameiets portal på Vibbo (vibbo.no/marienfryd-hoyhuset).

## § 23

### Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret med en tilfredsstillende forsikring. Forsikringen tegnes av styret på vegne av sameiet.

Hovedpremien dekkes som felleskostnad etter brøk. Eventuell forhøyet premie som følge av næringsdrift bæres av de aktuelle næringsseksjonene.

\*\*\*\*\*

# HUSREGLER FOR MARIENFRYD HØYHUSET EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt av årsmøte 2026

## 1. Mål og virkeområde

Disse husreglene gjelder for alle boligseksjoner og næringsseksjoner i Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie. Målet med husordensreglene er å sikre trivsel og trygghet, og bygge et godt naboskap og hyggelig bomiljø og sikre forsvarlig drift av bygget. Husreglene supplerer vedtektene og gjelder i tillegg til offentlig lovgivning og kommunale bestemmelser.

## 2. Beboere og utleie

Seksjonseiere plikter å gjøre seg kjent med husreglene og sørge for at husstanden, leietakere og gjester følger disse. Ved utleie skal seksjonseier registrere leietakers navn og kontaktinformasjon i Vibbo.

Seksjonseier skal sørge for at alle leietakere mottar fullstendig informasjon om husreglene, vedtektene og bygningens brannvarslingsanlegg, herunder hvordan systemet fungerer og hvordan leietaker skal forholde seg ved alarm. Seksjonseier er ansvarlig for leietakers opptreden og kan holdes økonomisk ansvarlig for brudd på husreglene.

## 3. Hensyn til øvrige beboere

Alle skal opptre hensynsfullt og bidra til et rolig og godt bomiljø. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Støyende arbeid kan utføres på hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 20.00, lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 17.00 og søndager mellom kl. 12.00 og kl. 17.00. Ved omfattende arbeid som kan medføre særskilt støy bør naboer varsles i forkant.

Røyking i fellesarealer og heis er forbudt.

## 4. Avfall og orden i fellesområdene

Alt avfall skal kastes i avfallsbeholdere beregnet for dette. Det er ikke tillatt å plassere avfall, papp, møbler eller andre gjenstander utenfor beholdere eller i fellesarealer. Kildesortering skal skje i tråd med Oslo kommunes regler. Større gjenstander og spesialavfall skal leveres til miljøstasjon. Reklame og post skal ikke etterlates i fellesarealer eller på postkasser. Fellesarealer skal holdes ryddige.

## **5. Balkonger**

Balkonger skal holdes i ordentlig stand. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som virker skjemmende eller er til hinder for vedlikehold. Kun elektrisk eller gassdrevet grill kan benyttes\*. Røyking skal utøves hensynsfullt og kast av sneiper er forbudt.

Vi oppfordrer til å unngå blinkende julebelysning.

## **6. Brannvern og sikkerhet**

Rømningsveier og felles korridorer skal holdes frie. Røykvarslere og slokkeutstyr skal være i forskriftsmessig stand i alle boenheter. Brannfarlige materialer skal ikke lagres i fellesarealer. Ved brannalarm skal bygget evakueres uten opphold. Beboere skal melde fra om brannfarlige forhold og feil på sikkerhetsinstallasjoner.

## **7. Heis**

Heis skal benyttes korrekt og innenfor tekniske begrensninger.

## **8. Postkasser og ringetablå**

Navneskilt på postkasser og ringetablå skal følge sameiets standard. Midlertidige merker kan etter avtale med styret benyttes.

## **9. Bad og kjøkken**

Arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner skal utføres av kvalifisert fagpersonell. Vannlekkasjer og skader på våtrom skal meldes til styret uten opphold.

## **10. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører sjenanse for øvrige beboere. Dyr skal føres i bånd på fellesarealer. Eiere skal fjerne ekskrementer umiddelbart.

## **11. Bilfritt område, kjøring og parkering**

Området rundt Høyhuset er regulert som bilfritt. Kjøring på gangarealer er kun tillatt for nødvendig flytting, varelevering, nødetater og transport for personer med særskilte behov. Kjøring skal være kortvarig. Parkering er forbudt og tomgang er ikke tillatt.

Beboere skal sikre at gjester er informert om gjesteparkeringsreglene. Ulovlig kjøring og parkering kan føre til parkeringsgebyrer, borttauing og privatrettslige reaksjoner. Næringsseksjoner skal instruere ansatte og kunder om gjeldende regler.

## **12. Næring – plikter, begrensninger og bruk av fellesområder**

Næringsseksjonene skal drives slik at virksomheten ikke medfører ulempe for øvrige beboere.

Alt næringsavfall skal håndteres av næringsseksjonen selv i eget avfallsrom. Sameiets avfallsbeholdere for boligseksjoner skal ikke benyttes. Forsøpling på fellesarealer eller på tilleggsareal knyttet til virksomheten er ikke tillatt.

Oppholdssoner tilknyttet næringsvirksomhet skal til enhver tid holdes rene og ryddige. Arealer utenfor næringsseksjoner skal ikke benyttes til oppbevaring, verken midlertidig eller permanent.

Varelevering til næringsseksjoner skal koordineres slik at fellesarealer ikke blokkeres. Varer og emballasje skal ikke oppbevares i fellesarealer, verken midlertidig eller permanent.

Næringsseksjoner som driver virksomhet med matsservering eller annen fettholdig avrenning, plikter å ha og dokumentere godkjent tømmeavtale for fettutskiller i samsvar med Oslo kommunes til enhver tid gjeldende krav. Kopi av siste årsrapport for tømning skal på forespørsel fremlegges for styret uten ugrunnet opphold.

Røyking fra ansatte skal ikke foregå på steder hvor røyken trekkes opp mot balkonger eller inn i leiligheter.

Sameiet kan fakturere næringsseksjonen for dokumenterte merkostnader til renhold og vedlikehold som følger av næringsseksjonens aktivitet, i tråd med vedtektenes bestemmelser om fordeling av kostnader.

Næringsseksjonene skal ellers følge de øvrige husregler.

## **13. Felleslokalet i 14. etasje**

Felleslokalet i 14. etasje er et fellesområde for boligseksjonene og kan benyttes uten reservasjon dersom lokalet er ledig. Lokalet kan også reserveres eksklusivt og leies gjennom Vibbo. Ved leie kan takterrassen likevel brukes av øvrige beboere. Beboere som leier lokalet er ansvarlig for bruk, orden og renhold og at lokalet etterlates i samme stand som ved overtakelse. Fint om du setter opp en nabovarsel i heisene.

Gassgrillen er til felles glede og bruk og sørg for at utstyret er rengjort. Skader og feil skal meldes til styret; også om gassbeholderne er tomme.

Bruk av lokalet skal ikke medføre støy eller aktivitet som overstiger ordinært selskapsnivå. Hensyn til beboere i toppetasjen skal ivaretas, og støyende aktivitet skal avsluttes innenfor fastsatte tidsrammer, se pkt. 3. Høytalere ute på terrassen skal ikke benyttes. Beboere som

ikke overholder reglene kan ilegges kostnader eller midlertidig miste retten til å reservere lokalet.

Av hensyn til brannsikkerheten er røyking, bruk av stjerneskudd, åpen flamme og enhver bruk av brennbare eller antennbare gjenstander strengt forbudt. Dette gjelder hele 14. etg., både ute og inne.

#### **14. Fellesansvar for fellesområdene**

Alle har et felles ansvar for å ivareta fellesområdene. Vi utfører felles dugnader for å holde vedlike fellesområdene.

Sameiet kan, ved uforsvarlig bruk, kreve erstatning for reparasjoner eller ekstraordinært vedlikehold.

#### **15. Brudd på husregler**

Brudd på husreglene kan føre til skriftlig advarsel og reaksjoner som følger av lov og vedtekter.

#### **15. Endringer av husreglene**

Husreglene vedtas og endres av styret med hjemmel i vedtektene og legges frem for årsmøtet.

\* Punktet om tillatte grilltyper på balkong anses som ikke tilstrekkelig avklart. Dette punktet ansees dermed som ikke iverksatt. Styret følger opp spørsmålet – herunder om grill overhodet kan tillates, og i så fall hvilke typer.



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7119

MARIENFRYD HØYHUSET EIERSEKSJONSSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i MARIENFRYD HØYHUSET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. april kl. 19:00 og lukker 12. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7119>

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Revisjon av vedtekter
6. Husregler
7. Fasadebehandling 2025 - Oppfølging av kostnadsfordeling mellom bolig- og næringsseksjoner
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av revisor
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i MARIENFRYD HØYHUSET 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.

Forslag til vedtak

Bobby Burner er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Den andre er sameiets kontaktperson og rådgiver eiendomsforvaltning v/OBOS

Styrets innstilling

To protokollvitner, én eier og en ekstern, foreslås for signering.

Forslag til vedtak

Bente Reed og Sverre Oddvar Hermanstad 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

Årsberetning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsberetning 2025 endelig.pdf
  2. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
  3. 7119 Revisjonsberetning.pdf
- 

Sak 5

## Revisjon av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter ble sist endret i 2020. Styret har gjennomført en fullstendig revisjon med bistand fra eksternt advokat. Revisjonen oppdaterer vedtektene i tråd med gjeldende eierseksjonslov og innarbeider presiseringer som tydeliggjør rettigheter og plikter for sameiets seksjoner. Fullstendig revidert vedtektstekst med endringsmarkering følger som vedlegg.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at sameiermøtet vedtar styrets forslag til reviderte vedtekter for Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie i sin helhet, jf. vedlegg.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtar styrets forslag til reviderte vedtekter for Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie i sin helhet, jf. vedlegg..

Vedlegg

4. Vedtekter revisjon endelig.pdf
-

Sak 6

## Husregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Saksfremlegg – Husregler

Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie har ikke tidligere hatt fastsatte husregler. Styret har utarbeidet husregler som regulerer bruk av fellesarealer, adferd i bygget og plikter for både bolig- og næringsseksjoner, med formål å sikre trivsel, trygghet og forsvarlig drift av eiendommen.

### Styrets innstilling

*Styret innstiller på at sameiermøtet vedtar styrets forslag til husregler for Mariefryd Høyhuset Eierseksjonssameie.*

### Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtar styrets forslag til husregler for Mariefryd Høyhuset Eierseksjonssameie.

### Vedlegg

5. Husregler endelig.pdf

---

Sak 7

## Fasadebehandling 2025 - Oppfølging av kostnadsfordeling mellom bolig- og næringsseksjoner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vennligst se vedlagt fil for fullstendig informasjon

### Styrets innstilling

Styret anbefaler sameiermøtet å vedta forslaget. Vedtaket gir styret nødvendig mandat til å følge opp saken på vegne av sameiet.

### Forslag til vedtak

Sameiermøtet opprettholder styrets vedtak av 10.08.2025 og styrets vurdering av kostnadsfordelingen for fasadebehandlingen i 2025, og gir styret fullmakt til å avslutte saken på den måten styret finner mest hensiktsmessig i sameiets interesse.

### Vedlegg

6. Fasade kostnadsfordeling bolig næring endelig.pdf

---

Sak 8

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

---

Sak 9

## Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Vedlegg

7. Oversendelsesbrev EY.pdf

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Reed

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

- Lene Mari Baardsgaard Hegrestad
- Yngve Engebretsen

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Karin Sundal-Ask
  - Inger Lise Holen
  - Øyvind Såtvedt
-

# MARIENFRYD HØYHUSET EIERSEKSJONSSAMEIE

## Årsberetning 2025

Organisasjonsnummer: 997 549 856

### 1. Generelle opplysninger om sameiet

Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997 549 856 og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer er 128/132.

Sameiet består av 83 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

### 2. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder: Bobby Burner (2025–2027)

Styremedlem: Kjetil Gordon Håland (2025–2027)

Styremedlem: Tine Aagesen (2025–2027)

Styremedlem: Bente Reed (2025–2026)

Varamedlem: Tom Erik Sundal-Ask (2025–2027\*) – endret til vara i 2025

Varamedlem: Carl-Martin Martinsen (2025–2026)

I løpet av perioden valgte Tom Erik Sundal-Ask å tre tilbake fra fast styreverv og fortsette som aktiv vara, med fortsatt ansvar for fellesområdene i 14. etasje. Bente Reed, som opprinnelig var valgt som vara, trådte inn som fast styremedlem. Styret retter en særskilt takk til Tom Erik Sundal-Ask for hans betydelige innsats.

### 3. Årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets 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 utgjorde kr 867 322, som vist i resultatregnskapet, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld er ikke hensyntatt.

## Arbeidskapital

Sameiets arbeidskapital – omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld – viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31. desember 2025 var kr 3 583 212.

## Vesentlig avvik

Driftskostnadene ble lavere enn budsjettert. Avviket skyldtes i hovedsak at det ble brukt mindre enn budsjettert på samtlige poster, herunder konsulenthonorar, drift og vedlikehold, samt energi og fyring.

## 4. Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad estimerer foreligger.

## 5. Økonomi og kostnadsreduksjon

Det ble i 2025 gjennomført et systematisk arbeid for å styrke sameiets økonomi og redusere løpende kostnader. Blant tiltakene som ble iverksatt var overføring av midler fra driftskonto til sparekonto for bedre avkastning, gjennomgang og reduksjon av gebyrer fra samtlige leverandører, samt valg av NorgesPris for strøm så snart dette ble mulig, med fjerning av påslag på både strøm og fjernvarme.

Følgende leverandøravtaler ble reforhandlet eller skiftet ut i perioden:

- Heis – reforhandlet
- Forsikring – ny leverandør valgt
- Internettleverandør – ny leverandør valgt
- Kameraovervåkning – reforhandlet; ekstern serviceavtale ble ikke videreført
- Ventilasjonsanlegg – reforhandlet
- Forretningsfører – reforhandlet
- Rengjøring – ny leverandør valgt
- Matter – reforhandlet

- AddSecure – reforhandlet
- Sensor Innovasjon – reforhandlet
- Revisor – reforhandlet
- Vaktmester – reforhandlet
- Defigo – reforhandlet

## **6. Drift og vedlikehold**

### **6.1 Teknisk rom og varmeanlegg – lekkasjer og utbedringer**

Det ble i perioden gjennomført et omfattende arbeid knyttet til lekkasjer og vedlikehold av det tekniske rommet i kjelleren. Arbeidet omfattet utskifting av rør, ventiler og målere, vannprøver av varmeanlegget for kartlegging av korrosjon, samt service på ekspansjonskaret. Sistnevnte ble utført for første gang siden anlegget ble montert. Et ekspansjonskar holder trykket stabilt i varmeanlegget, og service er viktig for å forebygge lekkasjer og sikre stabil drift.

Under arbeidet ble det avdekket en lekkasje i den delen av anlegget som Hafslund har driftsansvar for. Forholdet ble meldt inn, purret på og friskmeldt av Hafslund – en friskmelding som viste seg å være feil. Lekkasjen forverret seg, og Hafslund ble kontaktet på nytt. Reparasjonsarbeidet ble gjennomført etter Hafslunds egen vurdering av at det ikke kunne utsettes. Styret var til stede under samtlige arbeider og sørget for løpende informasjon til beboerne.

### **6.2 Fasadebehandling**

Byggets fasade ble i sin helhet behandlet i løpet av perioden. Samtlige trekledninger ble behandlet, sementoverflatene på søylene i 1. etasje ble utbedret, og metallovergangen til gulv ble behandlet. Alle seksjoner deltok i arbeidet – enten ved at eksternt firma utførte behandlingen, eller ved at seksjonseier selv gjennomførte arbeidet på egen balkong. Bygget fremstår nå helhetlig etter gjennomføringen.

Styret takker samtlige sameiere og beboere for godt samarbeid og tilrettelegging i forbindelse med fasadearbeidet.

### **6.3 Dugnad – beising av gulv i 14. etasje**

Det ble avholdt dugnad for beising av gulv i 14. etasje. Styret retter en hjertelig takk til samtlige sameiere som stilte opp og bidro.

## 7. Næringseksjoner – oppfølging

Styret mottok også i løpet av 2025 en rekke henvendelser fra beboere knyttet til næringseksjonenes virksomhet, herunder forurenset lukt fra avfallsrom, forsøpling, trafikk til og fra bygget, parkering, røyking i tilknytning til bygget og støy.

Det ble påvist at kilden til sjenerende lukt i inngangsparti, oppgang og enkelte leiligheter var avfallsrom tilhørende næringseksjoner, med manglende ventilasjon og utilstrekkelig renhold. Ansvarlig seksjonseier ble pålagt å etablere tilfredsstillende ventilasjon, iverksette regelmessig vask og sikre forsvarlig avfallshåndtering med hyppigere tømming i sommermånedene. Avfallsrommet ble rengjort og fellesarealene luftet.

Det ble gjennomført møte med eierne av næringseksjonene, der samtlige ovennevnte forhold ble adressert. Styret følger sakene videre.

## 8. Brannsikkerhet og evakuering

Det ble gjennomført evakueringsøvelse i 2025. Øvelsen avdekket nyttige læringspunkter, særlig knyttet til brantrappene i 14. etasje, hvor begge dørene er låst i normal drift og åpnes ved lett berøring på døråpneren ved siden av døren. Oppslag vil bli hengt opp i 14. etasje og Vibbo-sidene vil oppdateres.

## 9. Samarbeid med øvrige sameier i Mariefryd

Det ble opprettholdt tett samarbeid med styrene i øvrige sameier i Mariefryd-komplekset gjennom 2025. Samarbeidet omfattet blant annet:

- Felles oppfølging av det bilfrie området, herunder skjerpet kontroll og utstedelse av gebyrer ved brudd
- Felles anbudsrunde, befaringer og valg av ny internettleverandør – GlobalConnect – gjennomført på vegne av samtlige sameier i Mariefryd
- Felles henvendelse til Oslo kommune angående vedlikehold av kommunal grunn rundt eiendommen

## 10. Informasjon og tilgjengelighet

Det ble prioritert løpende og god informasjon til sameiere og beboere gjennom hele 2025. Meldinger ble distribuert via Vibbo, e-post og oppslag. Ved akutte hendelser ble det publisert løpende oppdateringer gjennom arbeidsdagene. Styret var til stede ved samtlige

servicebesøk, noe som gav god kjennskap til byggets anlegg og systemer og i enkelte tilfeller muliggjorde håndtering av situasjoner uten ekstern service.

En elektronisk informasjonsskjerm ble anskaffet og montert mellom postkassene og hovedinngangen i 1. etasje for å bedre informasjonsflyten i sameiet.

Beboerregisteret i Vibbo ble gjennomgått, og seksjonseiere ble påminnet om ansvaret for at leietakere til enhver tid er korrekt registrert.

## **11. Avsluttende merknader**

Styret takker samtlige sameiere og beboere for godt samarbeid og etterlevelse av sameiets regler gjennom 2025.

Oslo, 2026

Styret for Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie

**MARIENFRYD HØYHUSET SAMEIE**  
**ORG.NR. 997549856, KLIENTNR. 7119**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 072 793	4 935 672	5 070 737	5 768 550
Ladeinntekter elbil		28 988	32 470	20 000	20 000
Andre inntekter	3	18 933	32 574	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 120 713</b>	<b>5 000 716</b>	<b>5 100 737</b>	<b>5 798 550</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-160 000
Avskrivninger	14	-13 338	-13 338	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 953	-8 465	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-166 500	-158 892	-168 000	-175 560
Konsulenthonorar		-15 170	-67 560	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-913 612	-1 025 498	-987 000	-1 009 870
Forsikringer		-439 696	-314 732	-382 000	-300 000
Kommunale avgifter	8	-922 798	-799 713	-979 300	-1 251 920
Kostnader sameie	13	-177 180	-414 818	-230 000	-230 000
Energi/fyring	9	-875 399	-918 363	-1 035 000	-1 035 000
TV-anlegg/bredbånd		-250 888	-244 527	-263 000	-209 410
Andre driftskostnader	10	-411 873	-403 661	-468 000	-486 180
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 366 558</b>	<b>-4 540 718</b>	<b>-4 763 300</b>	<b>-4 959 210</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>754 156</b>	<b>459 998</b>	<b>337 437</b>	<b>839 340</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	113 270	90 807	0	0
Finanskostnader	12	-103	-237	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>113 167</b>	<b>90 571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>867 322</b>	<b>550 568</b>	<b>337 437</b>	<b>839 340</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		867 322	550 568		

**MARIENFRYD HØYHUSET SAMEIE**  
**ORG.NR. 997549856, KLIENTNR. 7119**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	50 274	-4 054
Andre varige driftsmidler	14	120 048	133 387
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>170 322</b>	<b>129 332</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		164 949	6 240
Forskuddsbetalte kostnader		74 456	66 727
Andre kortsiktige fordringer		0	1 481
Driftskonto OBOS-banken		368 154	1 298 926
Driftskonto OBOS-banken II		8 193	105 111
Sparekonto OBOS-banken		3 134 303	1 512 283
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 750 054</b>	<b>2 990 769</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 920 376</b>	<b>3 120 101</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 753 535	2 886 212
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 753 535</b>	<b>2 886 212</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 324	39 087
Leverandørgjeld		114 448	194 802
Annen kortsiktig gjeld	15	70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>166 842</b>	<b>233 889</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 920 376</b>	<b>3 120 101</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	53 271	226 026

Oslo, \_\_.\_\_.2026

Styret i Marienfyrd Høyhuset Sameie

Bobby Burner

Tine Aagesen

Kjetil Gordon Håland

Bente Reed

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Appvarsling	109 968
Felleskostnader	4 637 262
Bredbånd	255 012
Felleskostnader næring	70 551
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 072 793</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Leie	18 933
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>18 933</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</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 -150 000

**SUM STYREHONORAR -150 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -2 084

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon -8 953

**SUM REVISJONSHONORAR -8 953**

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -494 654

Drift/vedlikehold VVS -90 818

Drift/vedlikehold heisanlegg -194 575

Drift/vedlikehold brannsikring -47 944

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -71 909

Kostnader dugnader -13 713

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -913 612**

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -589 690

Renovasjonsgebyr -333 108

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -922 798**

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -167 407

Fjernvarme -707 992

**SUM ENERGI / FYRING -875 399**

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale -1 356

Vaktmestertjenester -140 390

Vakthold -17 081

Renhold ved firmaer -226 824

Snørydding -12 179

Andre driftskostnader -2 109

Andre kostnader tillitsvalgte -2 084

Andre kontorkostnader -766

Gave, fradragsberettiget -3 000

Bank- og kortgebyr -3 459

Øreavrounding -60

Velferdskostnader -2 564

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -411 873**

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	33 942
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 198
Renter av sparekonto i OBOS-banken	72 227
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	691
Andre renteinntekter	2 212
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>113 270</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-103
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-103</b>

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar***

Selskapet eier 21,41 % av Marienfryd Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Marienfryd Utomhussameie, og utgjør kr 53 271.

Selskapets andel i Marienfryd Utomhussameie vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin Dulevo		
Tilgang 2016	26 358	
Avskrevet tidligere	-26 358	0
Ladestasjon for El-bil		
Tilgang 2017	226 750	
Avskrevet tidligere	-93 364	
Avskrevet i år	-13 338	
		120 048
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>120 048</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-13 338</b>

**NOTE 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-70</b>

Til årsmøtet i Marienfryd Høyhuset Sameie

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marienfryd Høyhuset Sameie 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 rettviseende bilde.

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

Bodø, 23. Mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Lena Aasjord Andreassen  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7N64U-RPMY7-ROXPS-CZEC9-AL7YI-ZIJ6G

# 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

2026-03-23 21:56:18 UTC



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

Dette dokumentet er forseglest 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.

20 av 44

119

# Fasadebehandling 2025

## kostnadsfordeling mellom bolig- og næringsseksjoner

### fullmakt til styret

#### 1. Bakgrunn

I 2025 gjennomførte sameiet en helhetlig fasadebehandling av hele bygget i tråd med vedlikeholdsplanen. For arbeidene i 1. og 2. etasje fattet styret den 10.08.2025 vedtak om at næringsseksjonene skulle dekke 50 % av kostnadene.

**Rettslig grunnlag:** Vedtektenes § 2.1.2 gir næringsseksjonene eksklusiv bruksrett til forretningenes fasader. Vedtektenes § 3 fastslår at kostnader knyttet til eksklusivt brukte fellesarealer bæres av den som har bruksretten. Strengt tolket innebærer dette at næring skulle ha båret 100 % av kostnadene for sine egne fasadeflater i 1. etasje alene. Styret har i stedet valgt en moderert 50/50-fordeling av kostnadene for 1. og 2. etasje samlet, som representerer en lavere belastning for næring enn vedtektene strengt tatt hjemler. Grunnlaget for avvik fra sameiebrøk følger av eierseksjonsloven § 29 første ledd, som eksplisitt åpner for at felleskostnader kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet når særlige grunner taler for det – her næringens eksklusive bruksrett og kommersielle nytte av fasaden mot offentligheten.

Kostnadene ble fordelt som følger:

Part	Grunnlag	Beløp
Næringsseksjonene (81, 82, 83) samlet	50 % av kr 307 105,80	kr 153 552,90
Boligseksjonene samlet	50 % av kr 307 105,80 + etg. 3–14	kr 695 750,40
Totalt BUMA-prosjekt		kr 849 303,30

Alle 79 boligseksjoner har innbetalt sin andel. Næringsseksjonenes eier, Marienfyrd Eiendom AS (ME), har bestridt fakturaene. Sameiet har brakt saken inn for Forlikrådet i Oslo, sak nr. F2026-001720.

Styret har ikke lagt sameiebrøk til grunn for noen av seksjonene i dette prosjektet. Kostnadene er fordelt 50/50 mellom næring og bolig for arbeidene i 1. og 2. etasje – til tross for at ME i sitt eget tilsvar beregner sin andel av fasadearealet i 1. etasje til 61,1 %, noe som ved en nyttebasert fordeling ville gitt ME en høyere belastning enn den vedtatte 50/50-modellen. ME anfører at de skulle ha betalt etter sameiebrøk, tilsvarende kr 34 482, og bestrider fakturaene i sin helhet. ME opplyser at kr 50 622 ble innbetalt ved en feil, og har fremmet motkrav om tilbakebetaling av dette beløpet. Sameiet bestrider motkravet.

## 2. Forslag til vedtak

Styret ber sameiermøtet fatte følgende vedtak:

### **FORSLAG TIL VEDTAK**

*Sameiermøtet opprettholder styrets vedtak av 10.08.2025 og styrets vurdering av kostnadsfordelingen for fasadebehandlingen i 2025, og gir styret fullmakt til å avslutte saken på den måten styret finner mest hensiktsmessig i sameiets interesse.*

## 3. Styrets anbefaling

Styret anbefaler sameiermøtet å vedta forslaget. Vedtaket gir styret nødvendig mandat til å følge opp saken på vegne av sameiet.

Oslo, 25.03.2026

**Styret i Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie**

**EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).**

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

## 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 9.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.26

Selskapsnummer: 7119 Selskapsnavn: MARIENFRYD HØYHUSET 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>Bobby Burner 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>Bente Reed og Sverre Oddvar Hermanstad 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**

Årsberetning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Revisjon av vedtekter**

Sameiermøtet vedtar styrets forslag til reviderte vedtekter for Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie i sin helhet, jf. vedlegg..

For

Mot

**Sak 6 Husregler**

Sameiermøtet vedtar styrets forslag til husregler for Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie.

For

Mot

**Sak 7 Fasadebehandling 2025 - Oppfølging av kostnadsfordeling mellom bolig- og næringseksjoner**

Sameiermøtet opprettholder styrets vedtak av 10.08.2025 og styrets vurdering av kostnadsfordelingen for fasadebehandlingen i 2025, og gir styret fullmakt til å avslutte saken på den måten styret finner mest hensiktsmessig i sameiets interesse.

For

Mot

**Sak 8 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

For

Mot

**Sak 9 Valg av revisor**

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

For

Mot

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Bente Reed

**Varamedlemmer** (kun 2 skal velges)

Lene Mari Baardsgaard Hegrestad

Yngve Engebretsen

**Valgkomite** (kun 3 skal velges)

Anne Karin Sundal-Ask

Inger Lise Holen

Øyvind Såtvedt

# Protokoll til årsmøte 2026 for MARIENFRYD HØYHUSET EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 997549856

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 19:00 til 12. april kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Bobby Burner er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Den andre er sameiets kontaktperson og rådgiver eiendomsforvaltning v/OBOS

Styrets innstilling

To protokollvitner, én eier og en ekstern, foreslås for signering.

Forslag til vedtak:

Bente Reed og Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

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: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

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:**

Årsberetning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Revisjon av vedtekter

Sameiets vedtekter ble sist endret i 2020. Styret har gjennomført en fullstendig revisjon med bistand fra eksternt advokat. Revisjonen oppdaterer vedtektene i tråd med gjeldende eierseksjonslov og innarbeider presiseringer som tydeliggjør rettigheter og plikter for sameiets seksjoner. Fullstendig revidert vedtektstekst med endringsmarkering følger som vedlegg.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at sameiermøtet vedtar styrets forslag til reviderte vedtekter for Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie i sin helhet, jf. vedlegg.

**Forslag til vedtak:**

Sameiermøtet vedtar styrets forslag til reviderte vedtekter for Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie i sin helhet, jf. vedlegg..

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

#### 6. Husregler

**Saksfremlegg – Husregler**

Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie har ikke tidligere hatt fastsatte husregler. Styret har utarbeidet husregler som regulerer bruk av fellesarealer, adferd i bygget og plikter for både bolig- og næringsseksjoner, med formål å sikre trivsel, trygghet og forsvarlig drift av eiendommen.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at sameiermøtet vedtar styrets forslag til husregler for Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie.

**Forslag til vedtak:**

Sameiermøtet vedtar styrets forslag til husregler for Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Fasadebehandling 2025 - Oppfølging av kostnadsfordeling mellom bolig- og næringseksjoner

Vennligst se vedlagt fil for fullstendig informasjon

### Styrets innstilling

Styret anbefaler sameiermøtet å vedta forslaget. Vedtaket gir styret nødvendig mandat til å følge opp saken på vegne av sameiet.

### Forslag til vedtak:

Sameiermøtet opprettholder styrets vedtak av 10.08.2025 og styrets vurdering av kostnadsfordelingen for fasadebehandlingen i 2025, og gir styret fullmakt til å avslutte saken på den måten styret finner mest hensiktsmessig i sameiets interesse.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Valg av revisor

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

### Forslag til vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bente Reed (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bente Reed

### Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Lene Mari Baardsgaard Hegrestad (35 stemmer)

Yngve Engebretsen (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lene Mari Baardsgaard Hegrestad

Yngve Engebretsen

### Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Lise Holen (36 stemmer)

Anne Karin Sundal-Ask (34 stemmer)

Øyvind Sätvedt (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

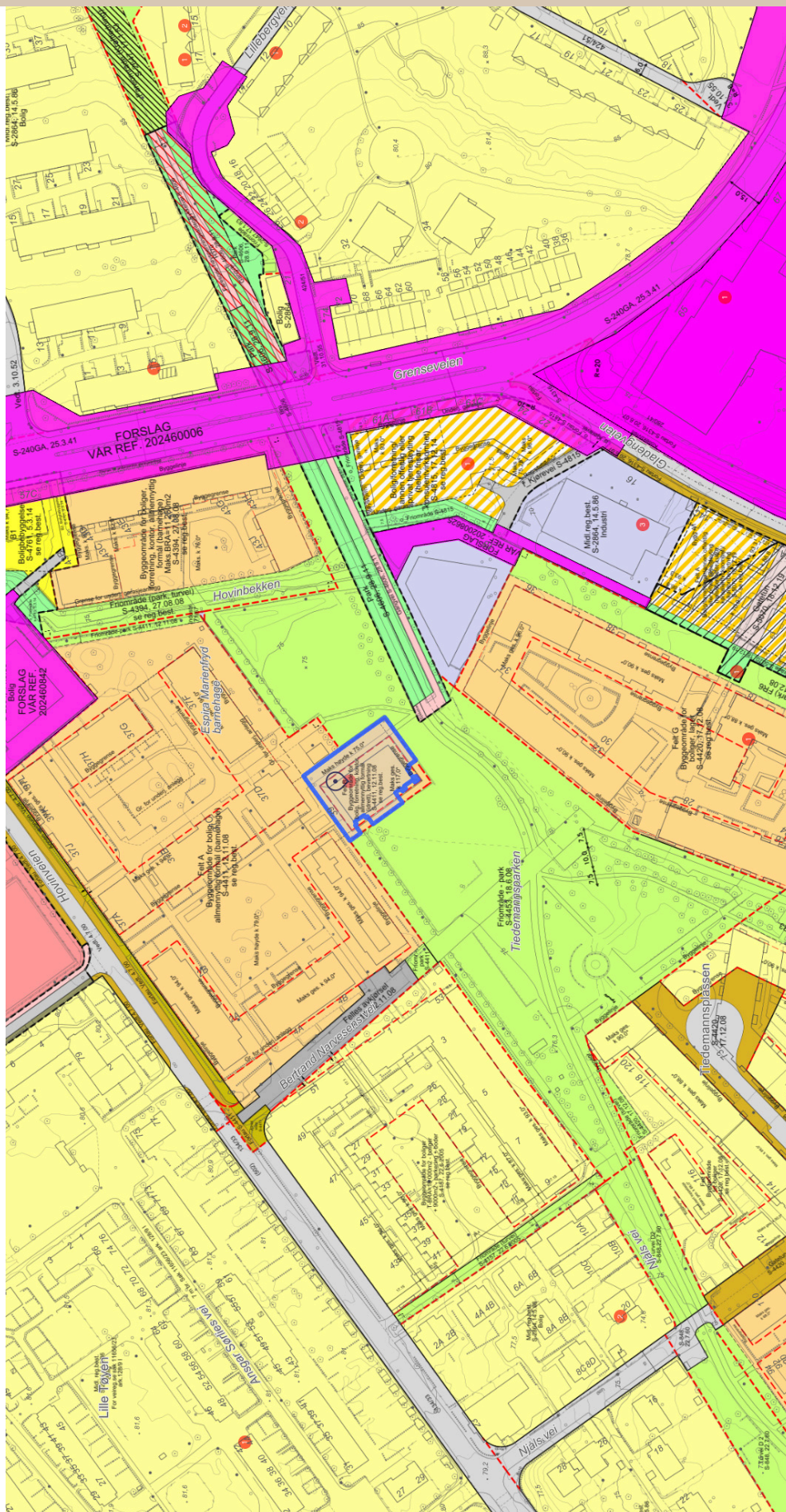
Inger Lise Holen

Anne Karin Sundal-Ask

Øyvind Sätvedt

I forkant av årsmøtet ble mottatt merknader fra eierne av tre næringseksjoner i sameiet, Marienfryd Eiendom AS; disse er arkivert i sin helhet og i form av e-poster datert 27.03.2026 og 09.04.2026.





# Nabolagsprofil

Hovinveien 39 - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 300 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	3 min 0.2 km
Hasle Linje 5	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Helsefyr T-bane, buss	16 min 1.3 km
Carl Berners plass Linje 17	17 min 1.4 km

## Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	4 min 0.3 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	10 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Valle Hovin videregående skole	13 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 1.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

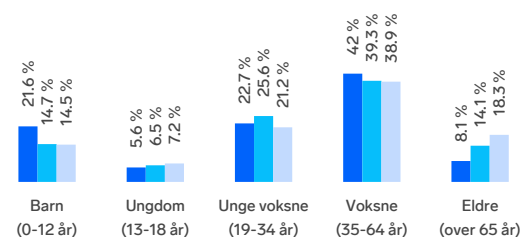
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/H...	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	1 min 0.1 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km
Petersborg barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km




## Dagligvare

Rema 1000 Hovin	3 min
Kiwi Hovinveien	4 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

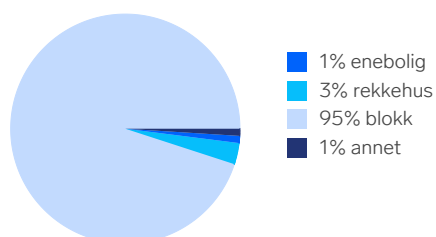
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Lille tøyen  
Ballspill 6 min  0.4 km
-  Teglverkstomta Idrettshall  
Aktivitetshall 7 min  0.5 km
-  SATS Hasle 6 min 
-  Fresh Fitness Ensjø 9 min 

## Boligmasse







«Fantastisk sted å bo med barn!»

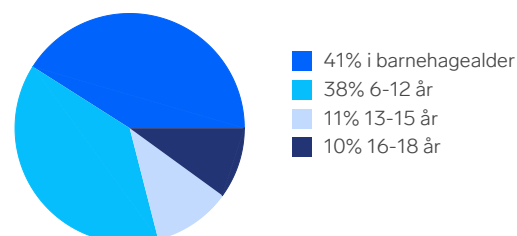
Sitat fra en lokalkjent



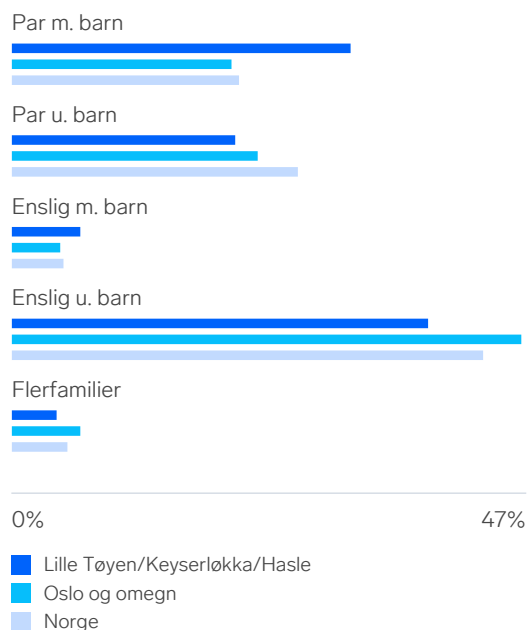
## Varer/Tjenester

-  Hasle Torg 6 min 
-  Vitusapotek Hasle Torg 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

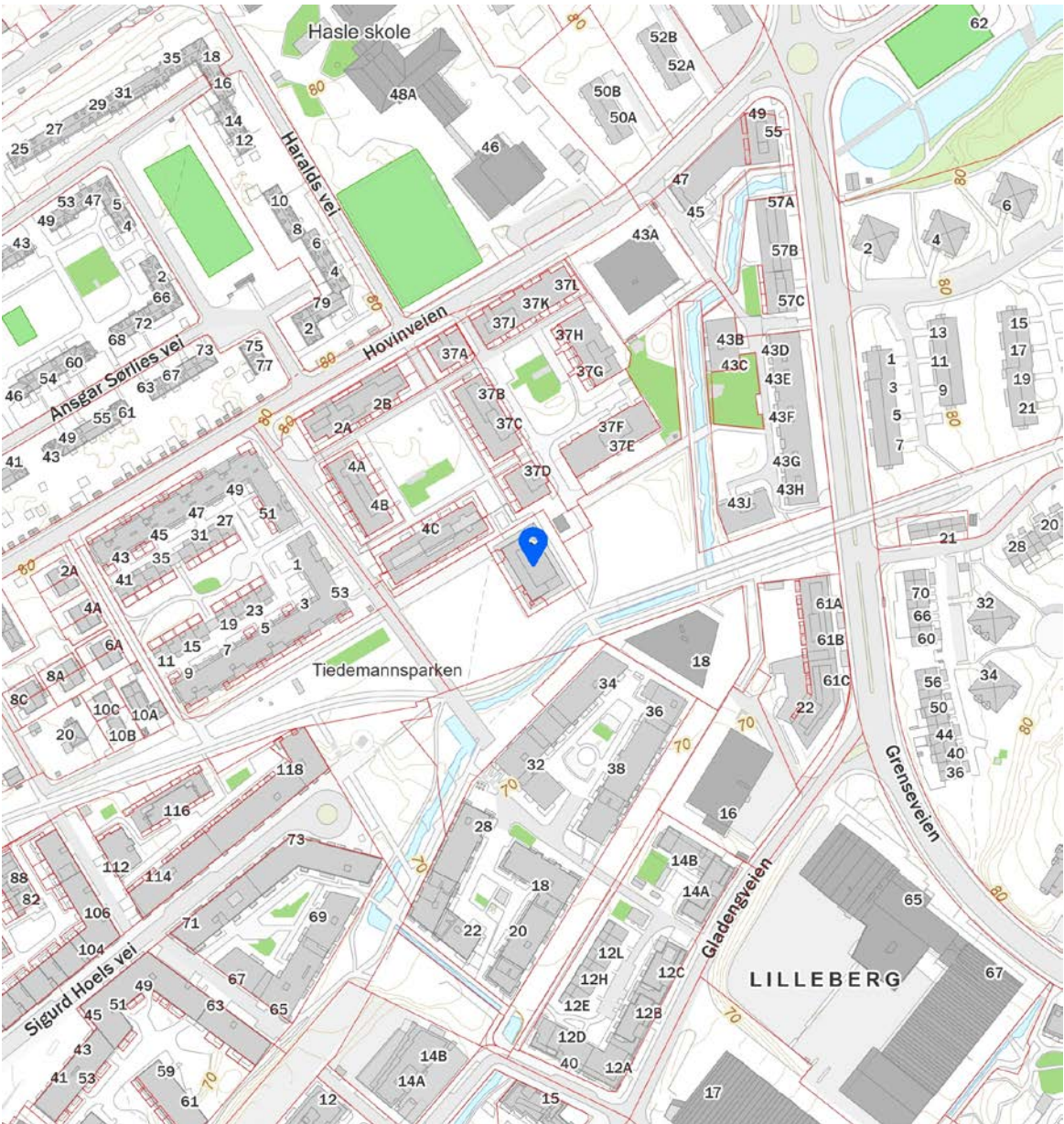
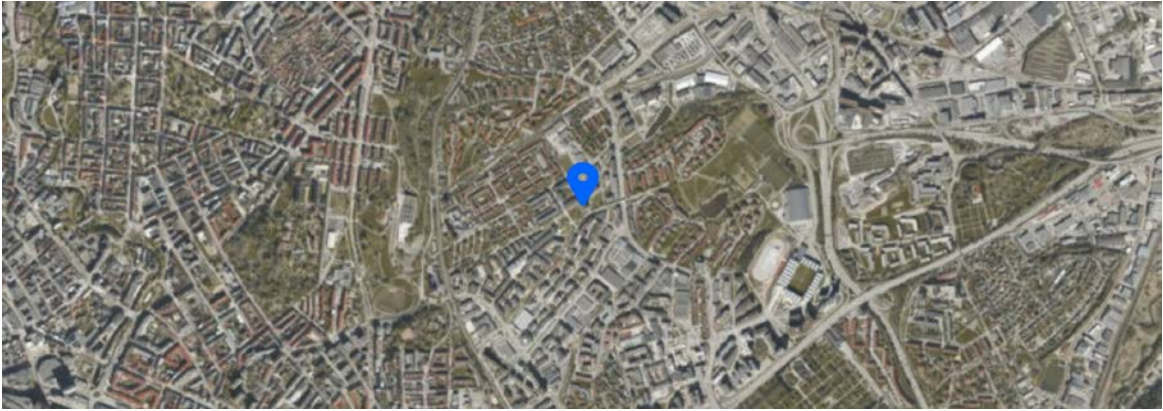


## Sivilstand

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



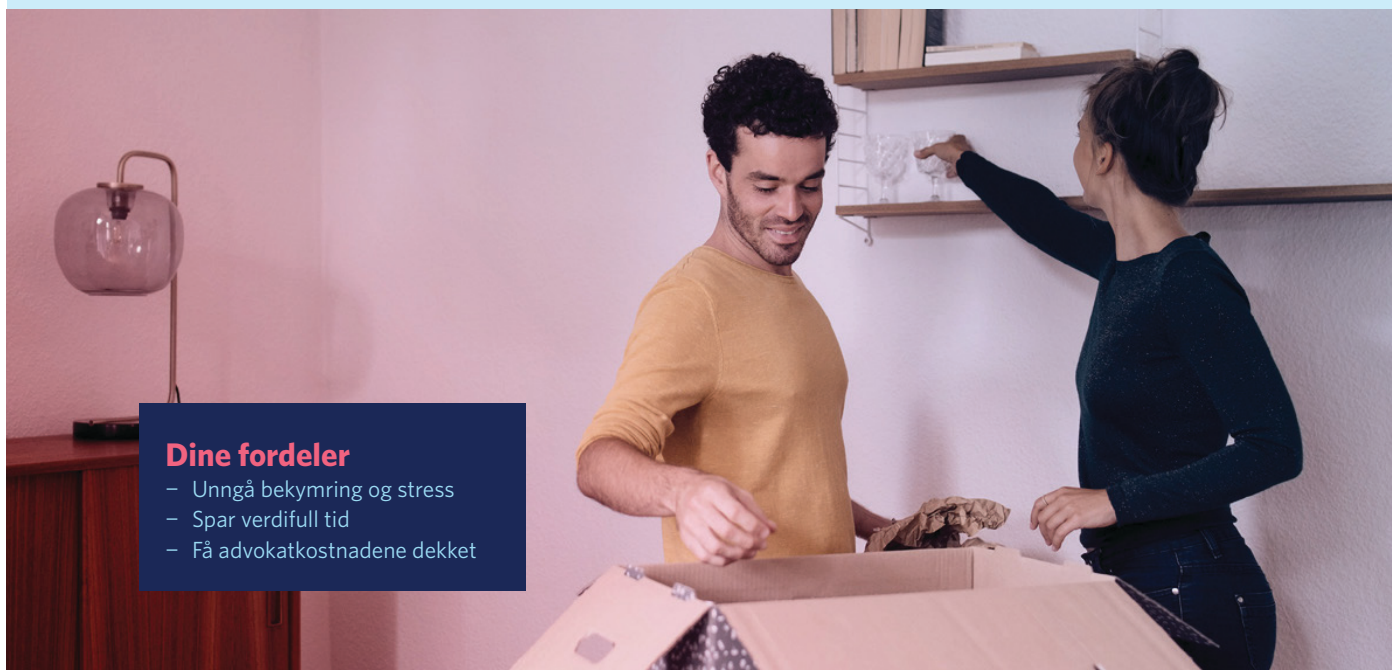
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeier 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)





## 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 TEPPE** 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](https://www.emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne 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 BINDENDI 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





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING