



MARIENFRYD/HASLE

Hovinveien 37F

Velkommen til
din nye bolig





Emir Resulbegovic v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Hovinveien 37F.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 7 000 000,-

OMKOSTNINGER
189 590,-

TOTALPRIS
7 189 590,-

FELLESKOSTNADER
3 913,- pr. mnd

FELLESFORMUE
36 216,-

BRA-I/BRA TOTAL
59/65 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
6

BYGGEÅR
2014

ENERGIMERKING
D - Grønn

TOMTEAREAL
775.8 m² (eiet)

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Moderne 3-roms topp- og hjørneleilighet fra 2014 | Balkong på 12 m² | Garasjeplass m/EL | Heis | Fjernvarme inkl.

Velkommen til Hovinveien 37F! En lys og moderne 3-roms topp- og hjørneleilighet i 6. etasje i et bygg fra 2014. Leiligheten har en effektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom og heisadkomst. Fra stuen er det utgang til en romslig hjørnebalkong på 12 m² som vender mot vest, nord og øst. Her har du kort vei til offentlig kommunikasjon og alt av servicetilbud.

Verdt å merke seg:

- Toppleilighet med hjørnebeliggenhet
- Parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg.
- Heisadkomst
- Felles sykkelgarasje
- Balkong på 12 m² med gode solforhold
- Bygg fra 2014 med balansert ventilasjon
- Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene.
- Åpen løsning med integrerte hvitevarer på kjøkken.
- To soverom og kjellerbod på ca. 6 m².

Velkommen til visning!

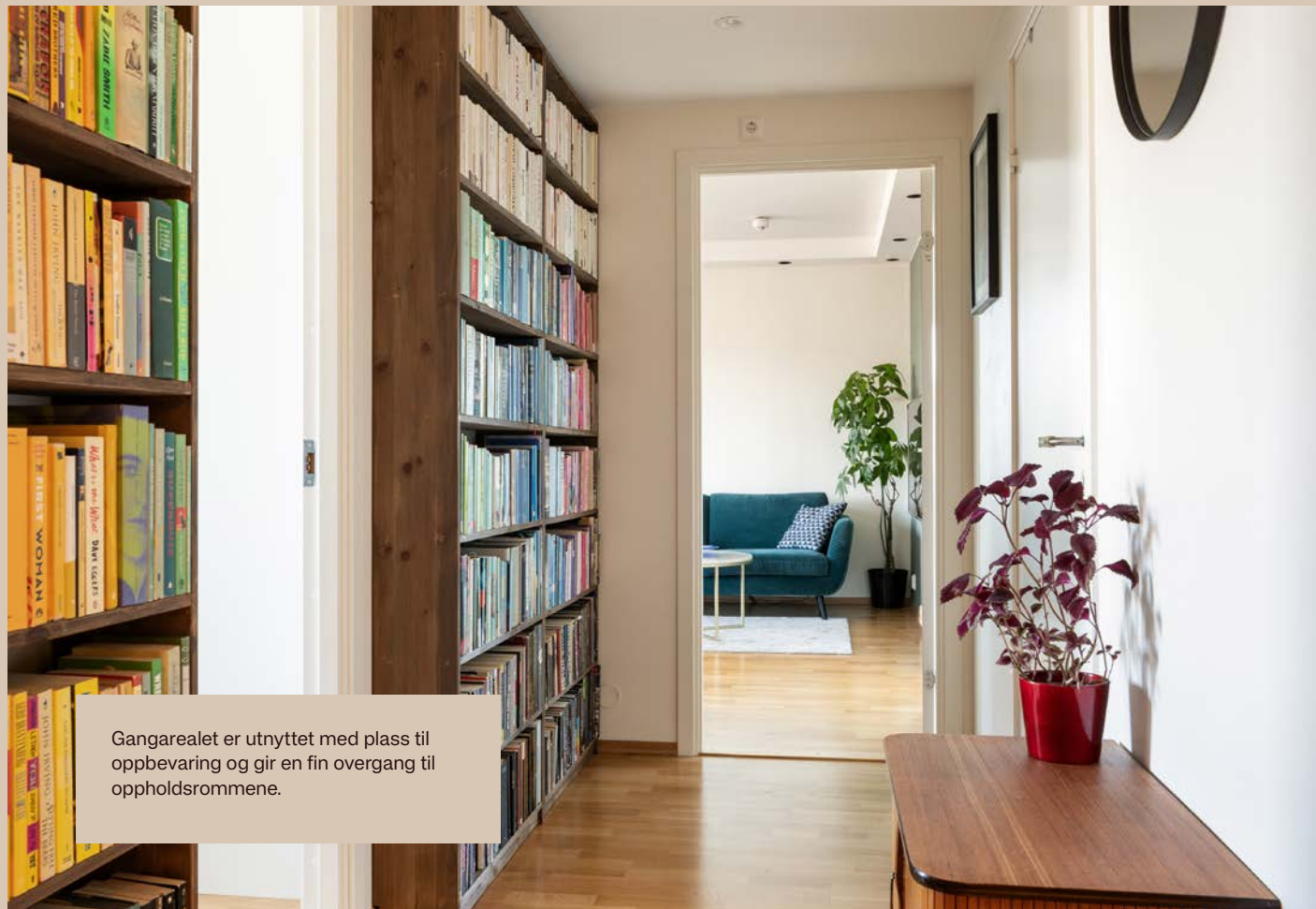


Garderobeløsningen gir god plass til både klær og sko, og holder entréen ryddig.





Fra entréen ledes du videre innover i leiligheten, med downlights i taket som gir god belysning.



Gangarealet er utnyttet med plass til oppbevaring og gir en fin overgang til oppholdsrommene.



Et oversiktsbilde som viser den gode sammenhengen mellom kjøkken, stue og balkong.



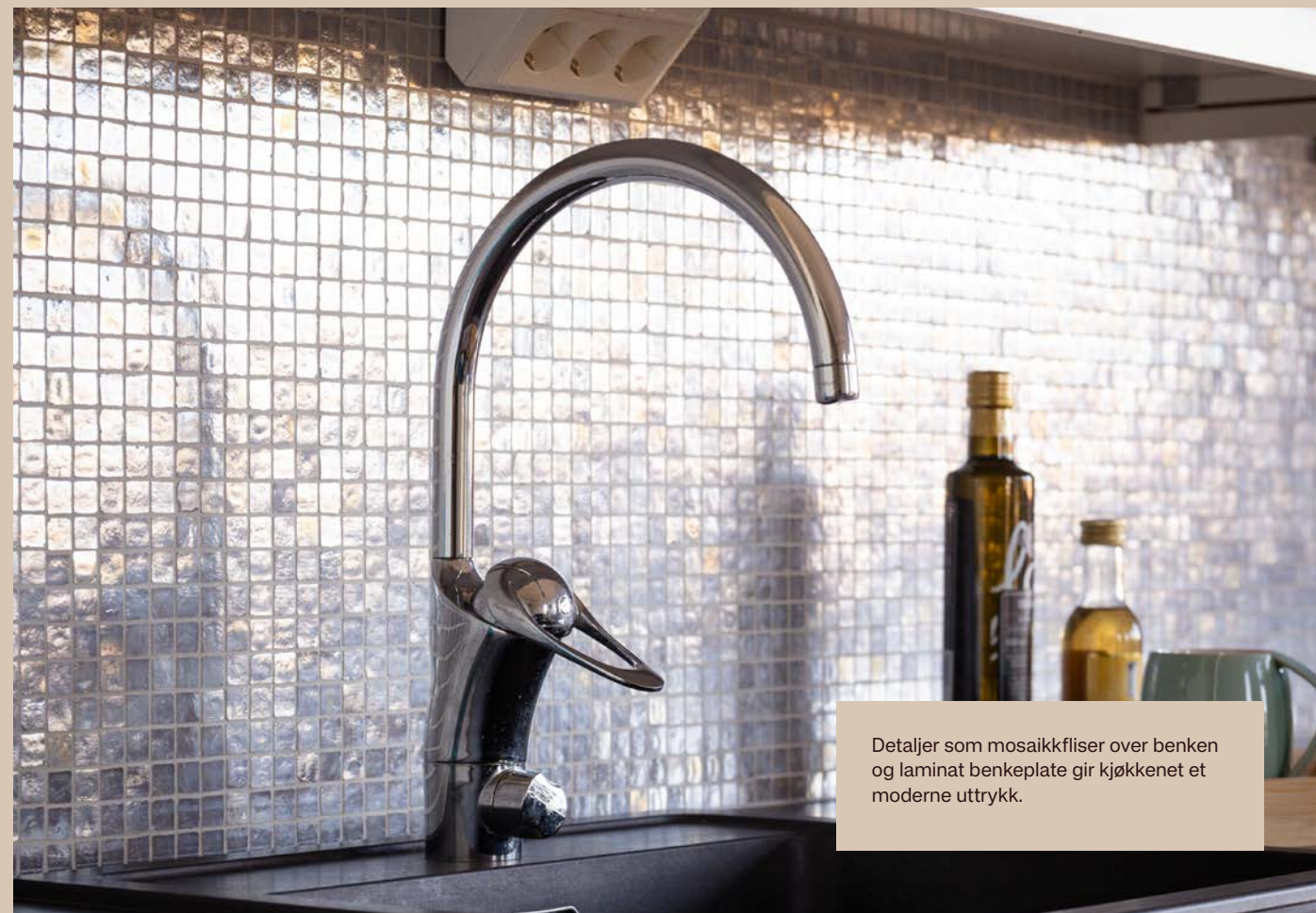
Leiligheten oppvarmes med fjernvarme.



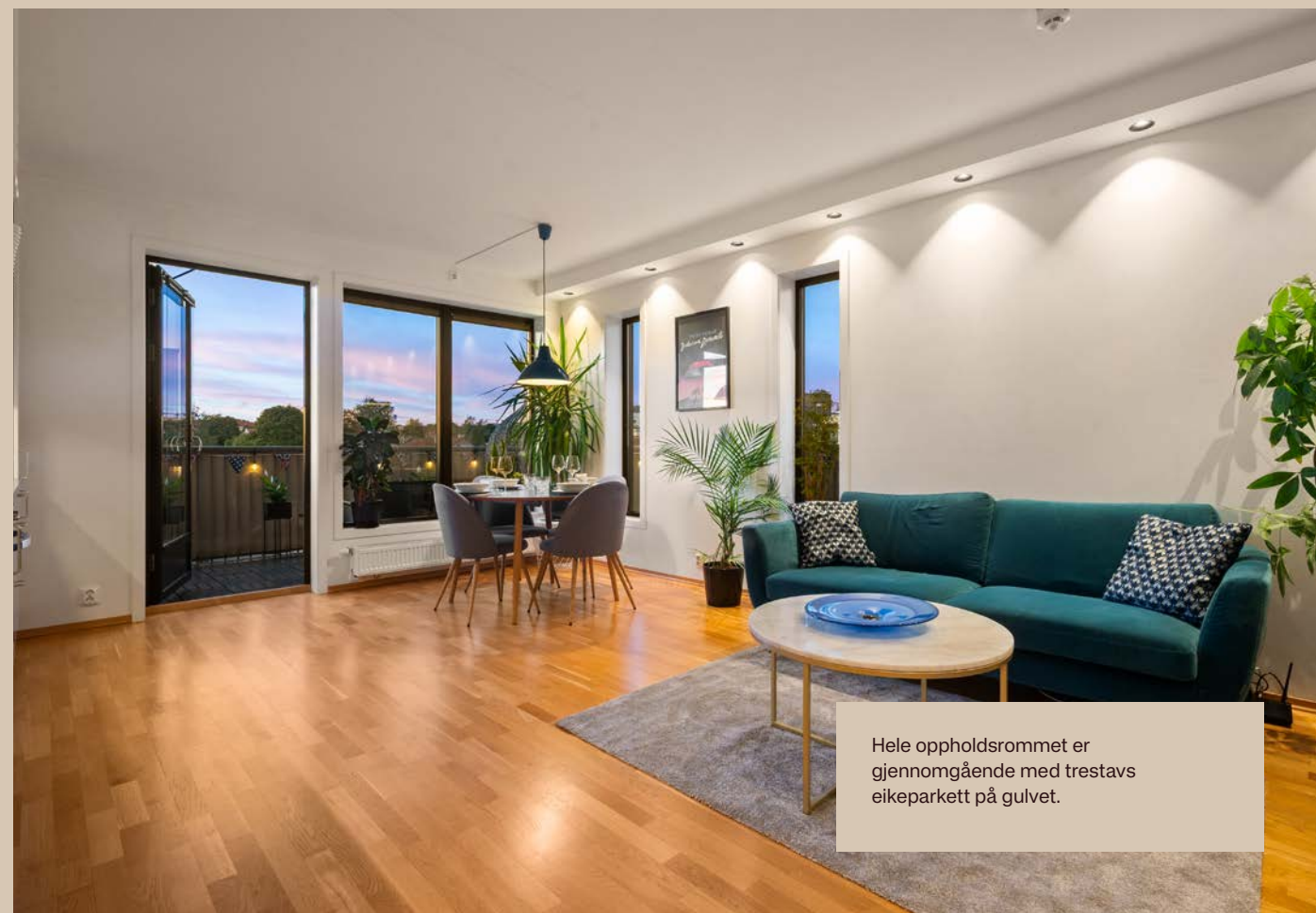
Den åpne løsningen gir en god romfølelse og binder de ulike sonene sammen.



Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskin levert av Siemens fra



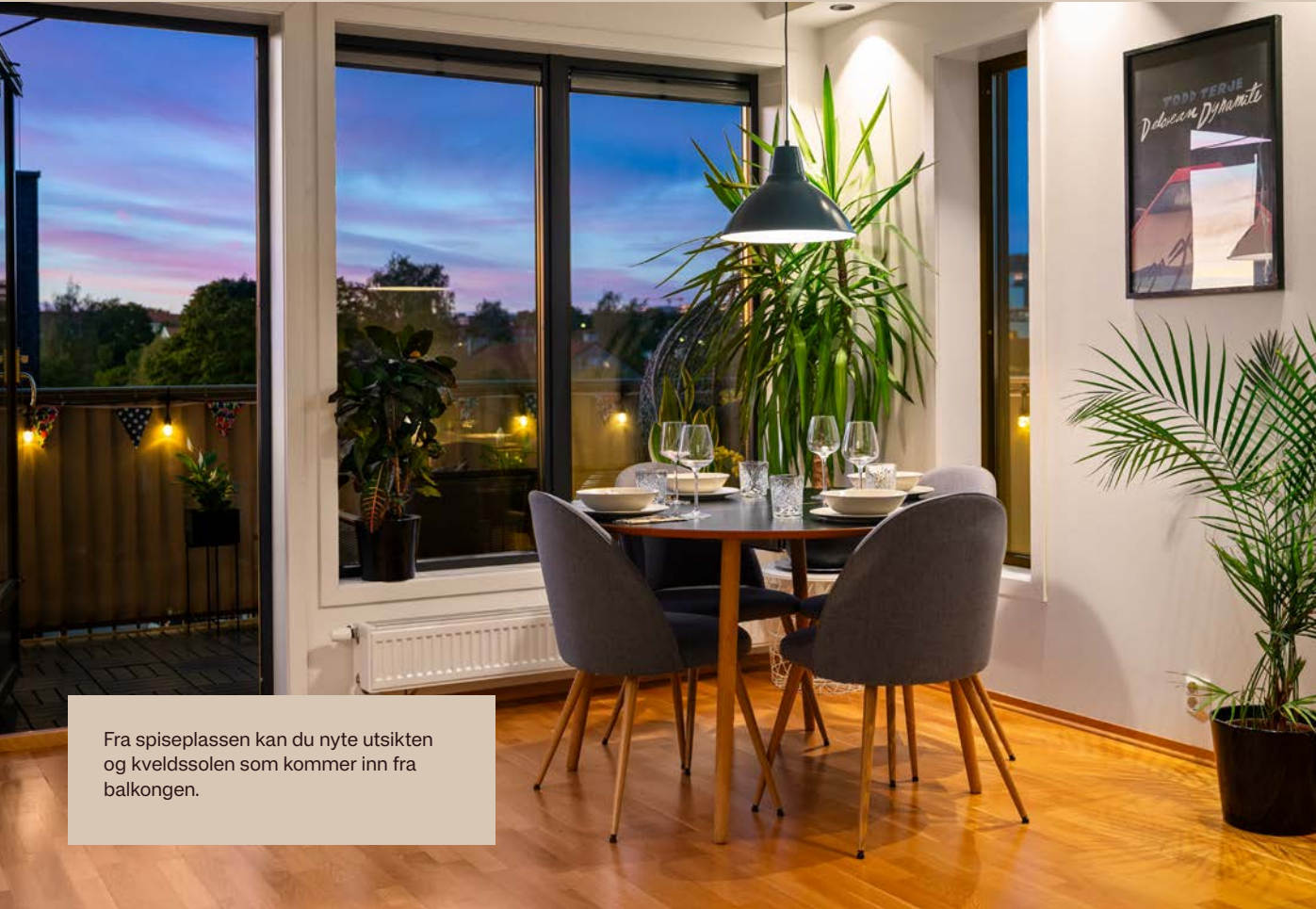
Detaljer som mosaikkfliser over benken og laminat benkeplate gir kjøkkenet et moderne uttrykk.



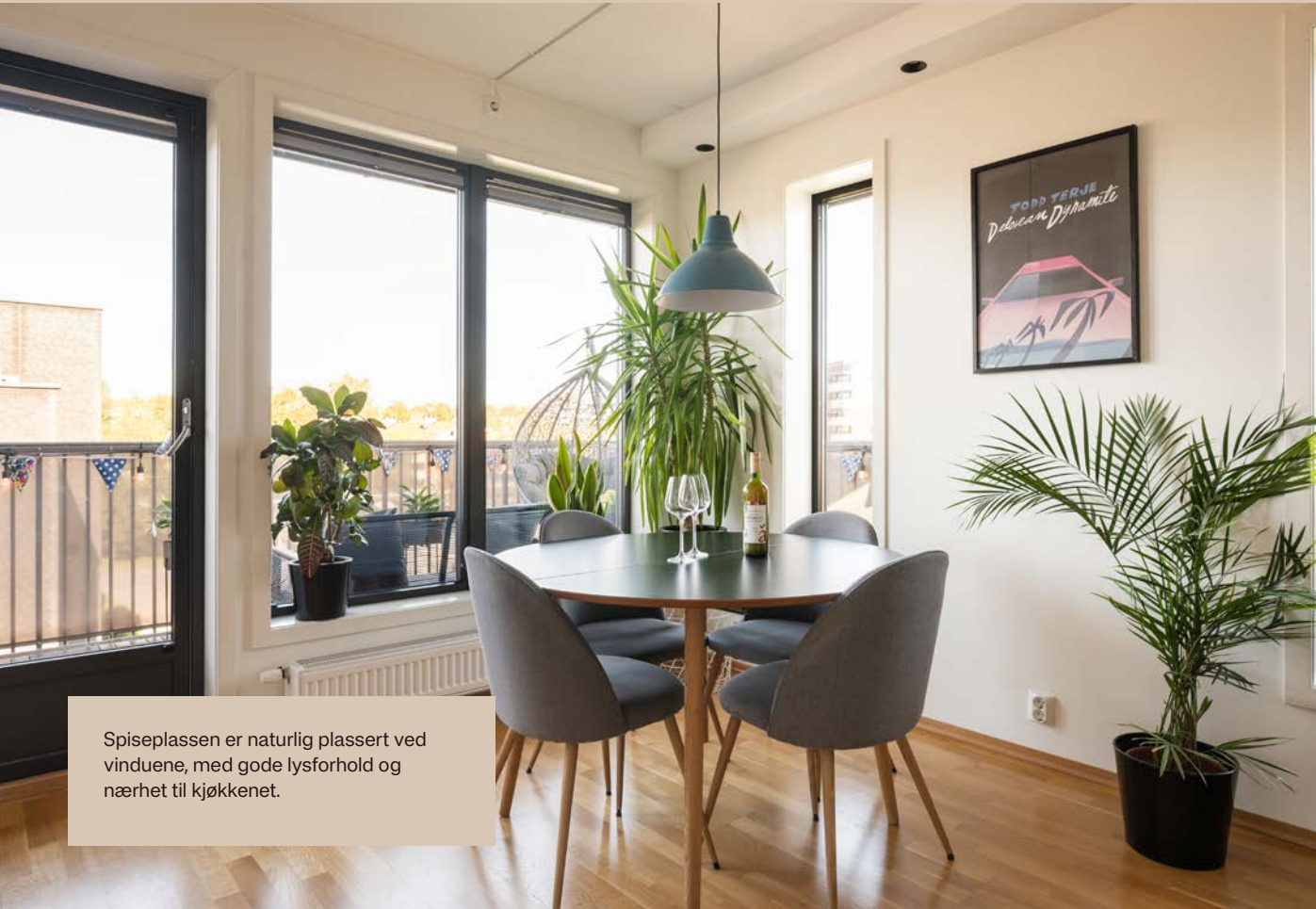
Hele oppholdsrommet er gjennomgående med trestavs eikeparkett på gulvet.



Leiligheten er utstyrt med et balansert ventilasjonsanlegg som sikrer et godt inneklima.



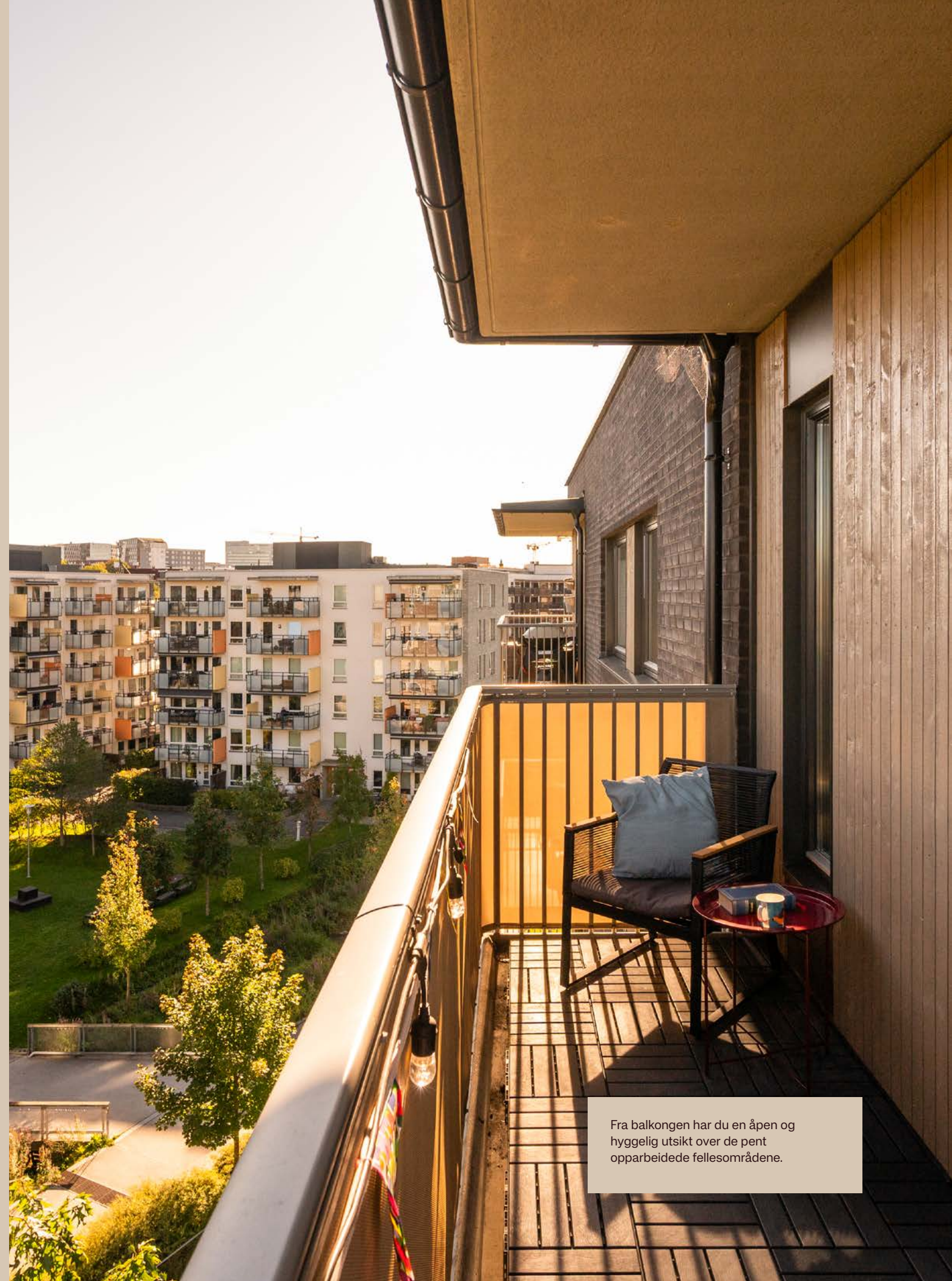
Fra spiseplassen kan du nyte utsikten og kveldssolen som kommer inn fra balkongen.



Spiseplassen er naturlig plassert ved vinduene, med gode lysforhold og nærhet til kjøkkenet.



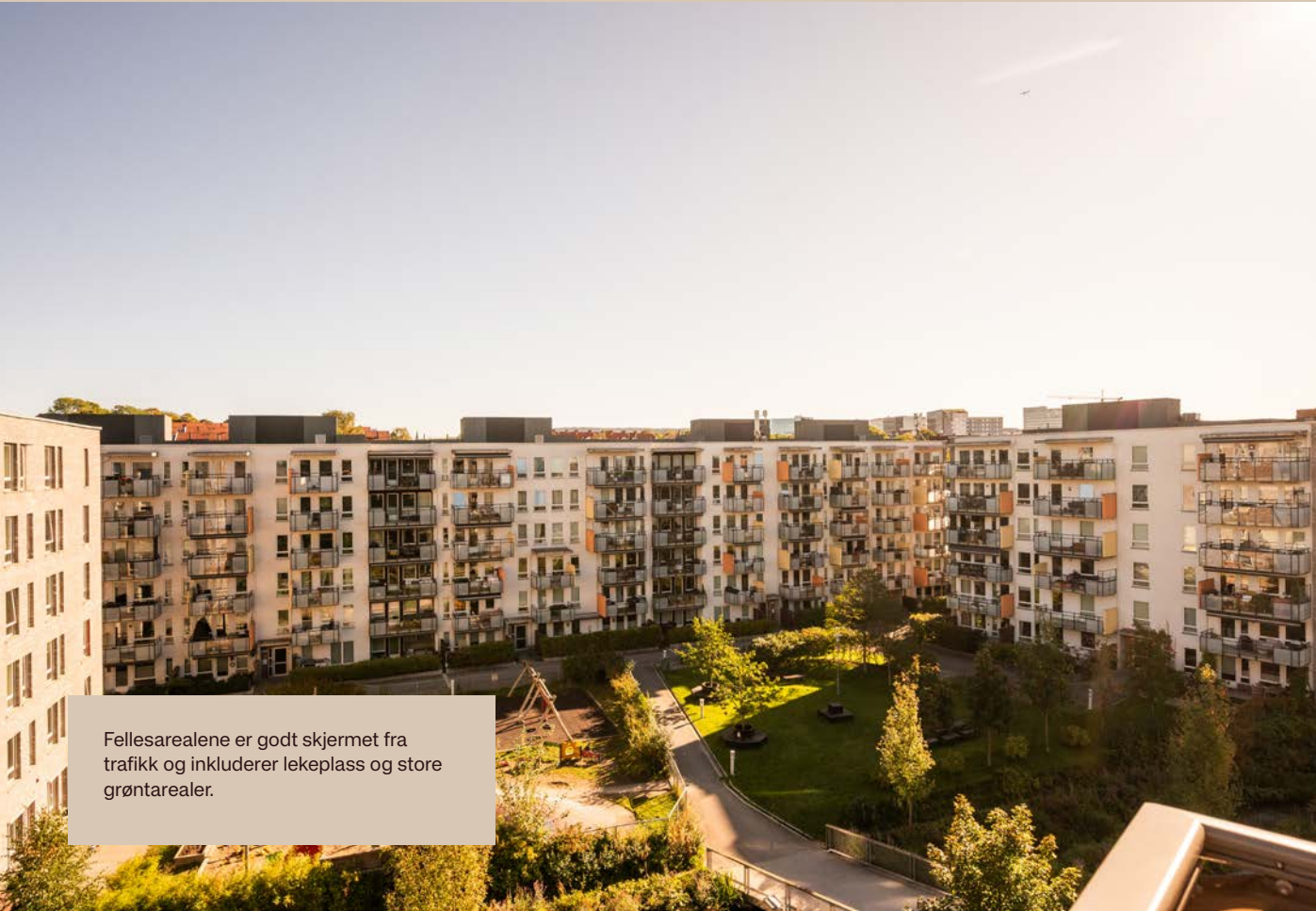
Utsikten fra stuen trekker naturen og lyset inn i leiligheten.



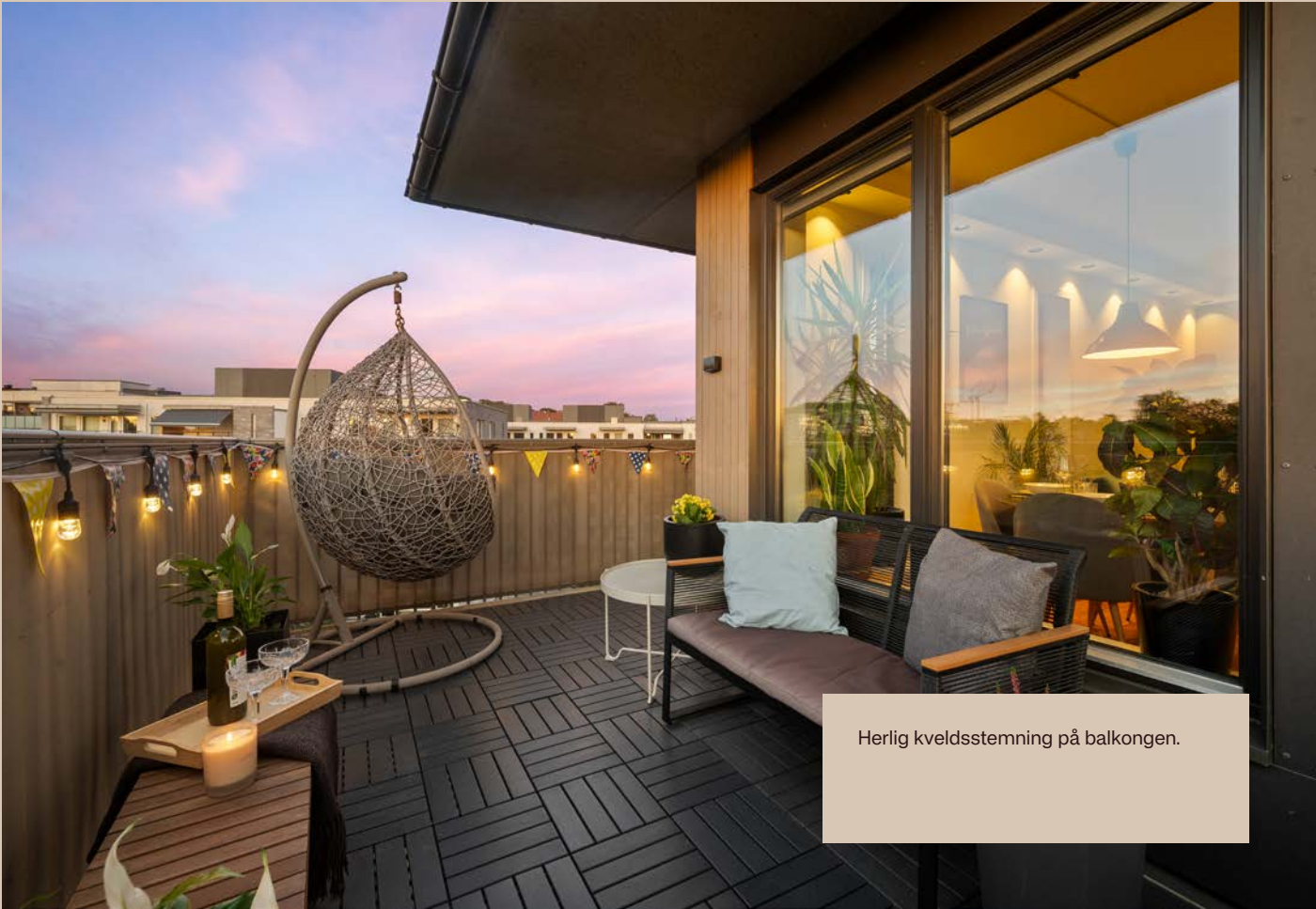
Fra balkongen har du en åpen og hyggelig utsikt over de pent opparbeidede fellesområdene.



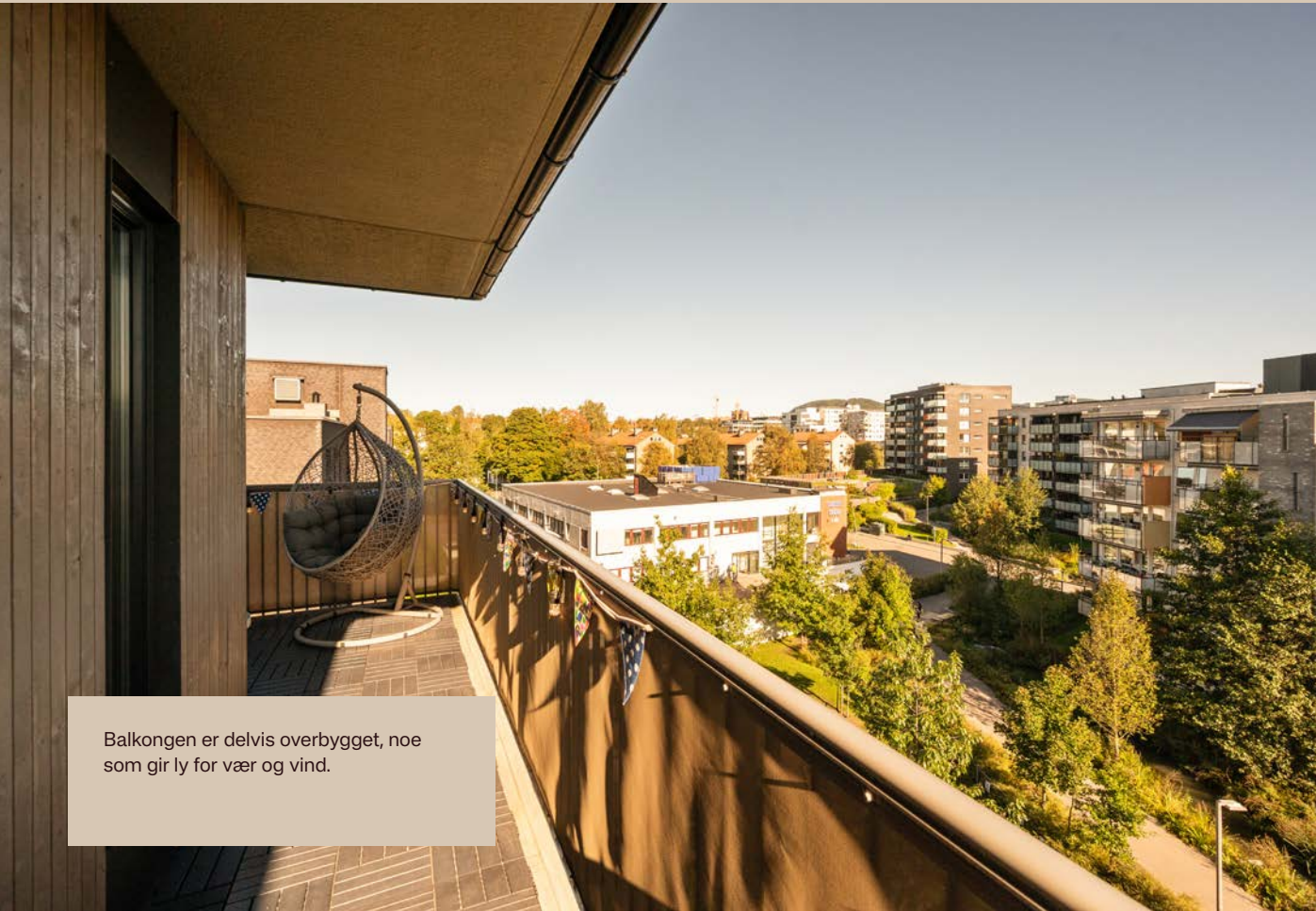
Leiligheten ligger høyt og fritt, og området rundt oppleves svært stille og rolig.



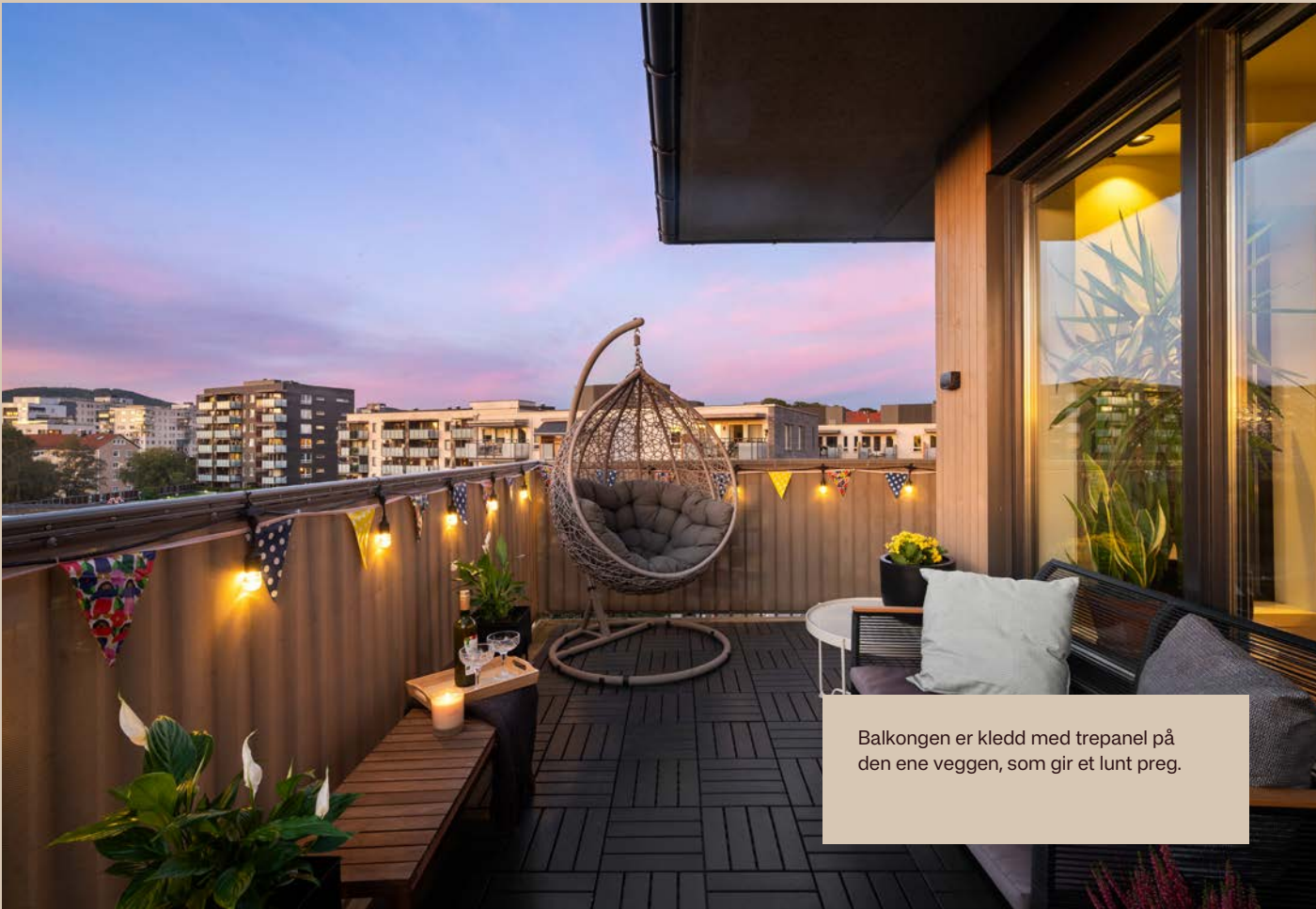
Fellesarealene er godt skjermet fra trafikk og inkluderer lekeplass og store grøntarealer.



Herlig kveldsstemning på balkongen.



Balkongen er delvis overbygget, noe som gir ly for vær og vind.



Balkongen er kledd med trepanel på den ene vegg, som gir et lunt preg.



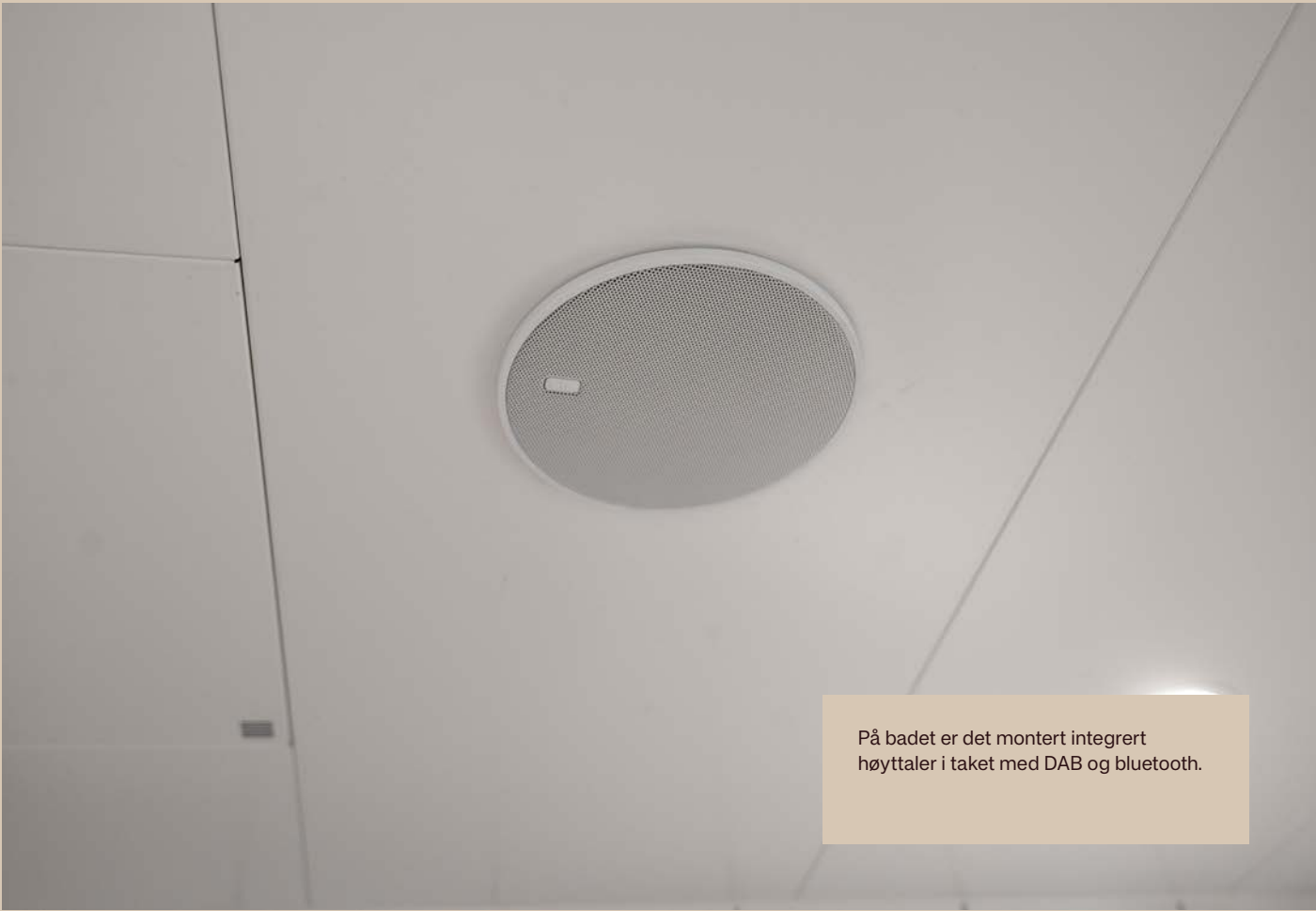
Her er det dusjhjørne med dører i herdet glass og elektriske varmekabler i gulvet for ekstra komfort.



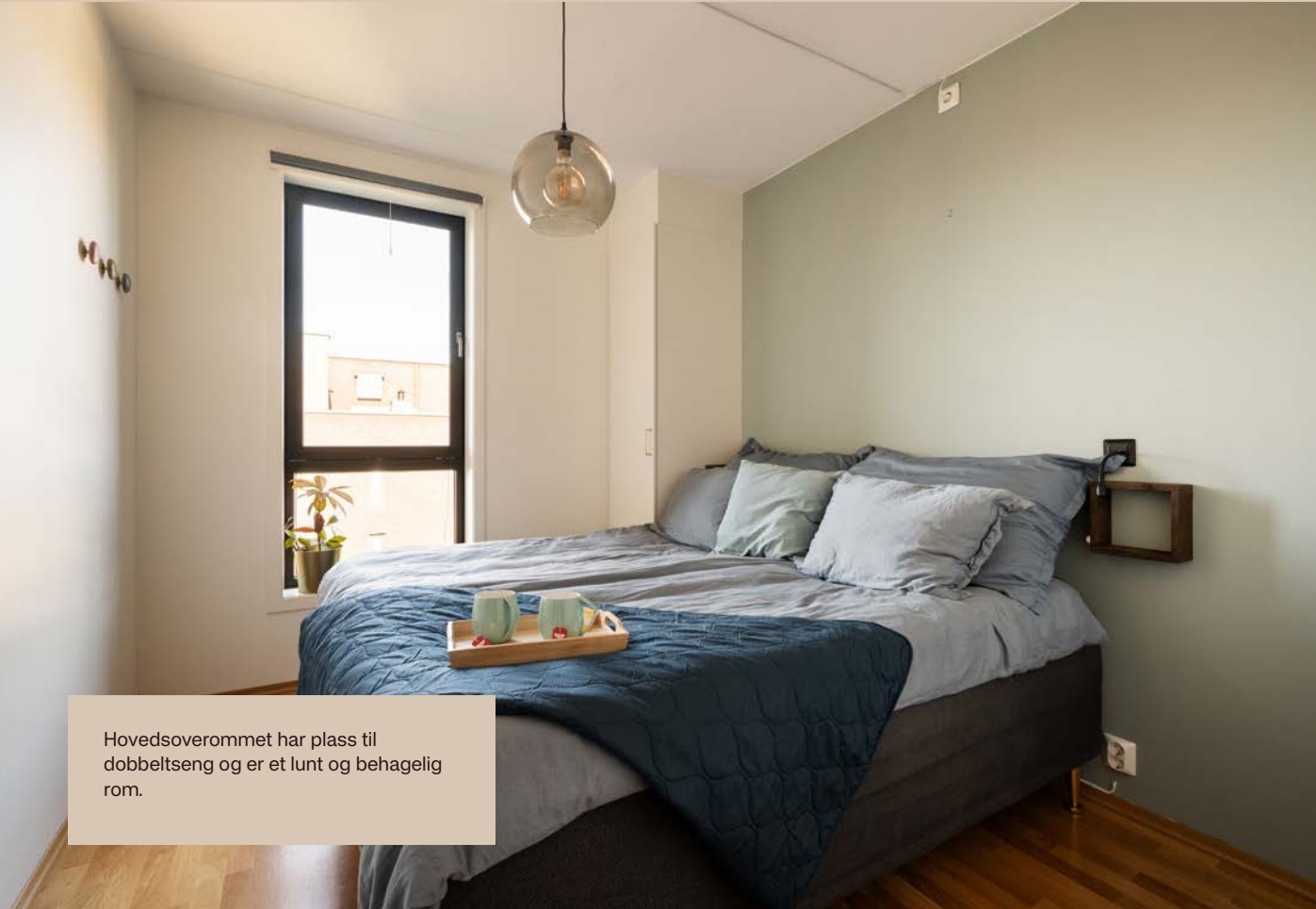
Servantinnredningen har rikelig med skuffeplass, og speilet har integrert belysning.



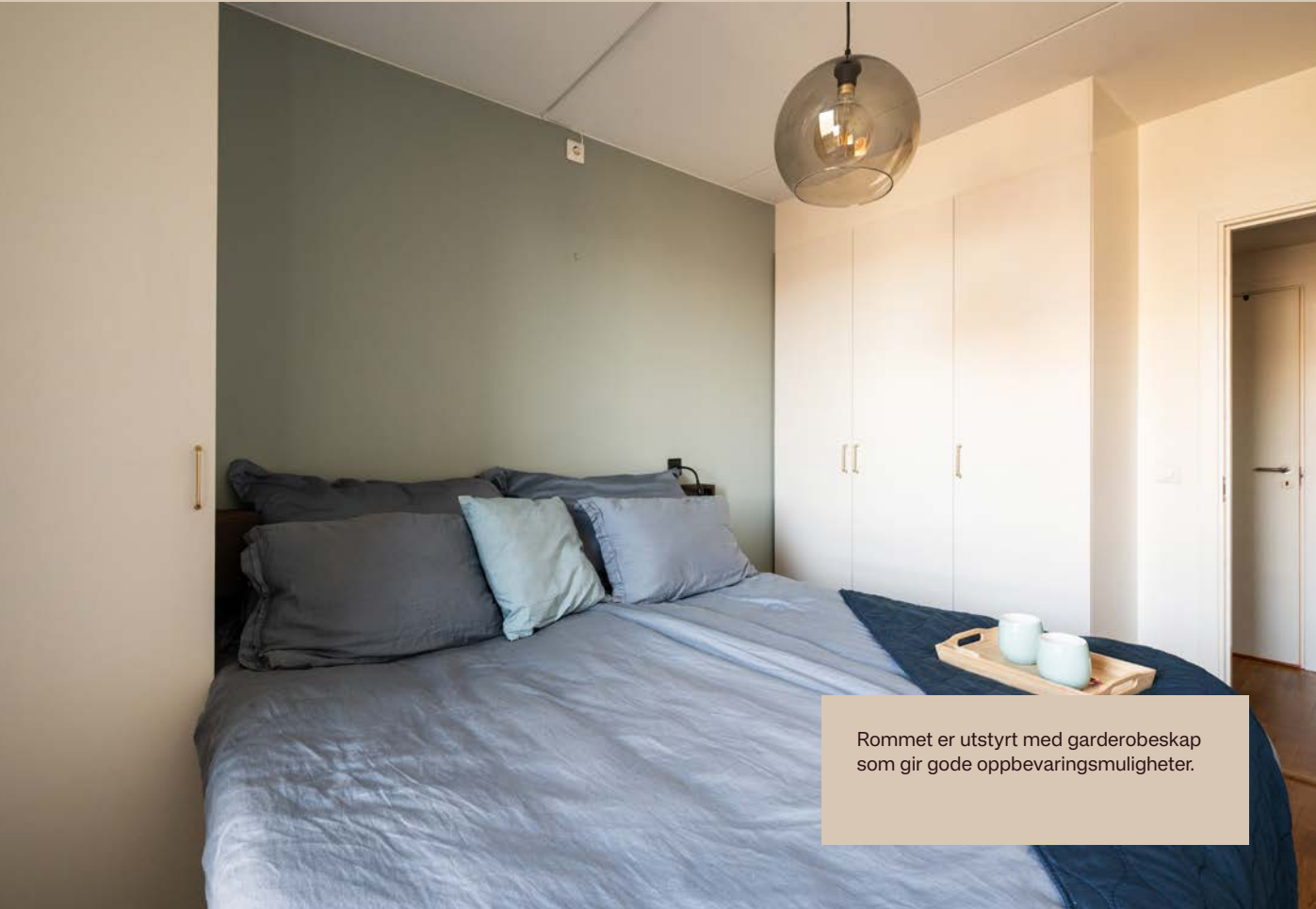
Lydanlegget på badet kan enkelt styres via et veggmontert panel.



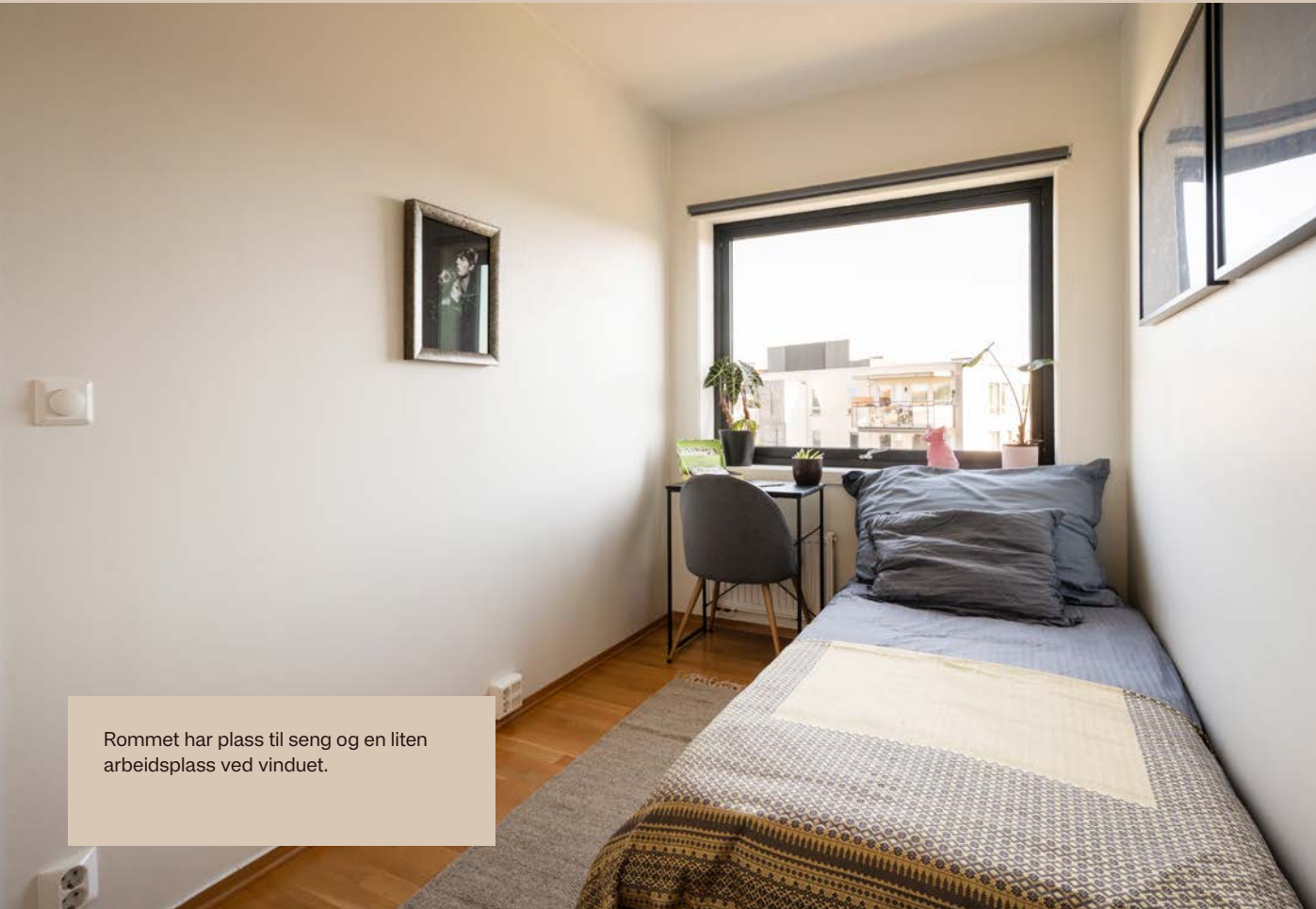
På badet er det montert integrert høyttaler i taket med DAB og bluetooth.



Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og er et lunt og behagelig rom.



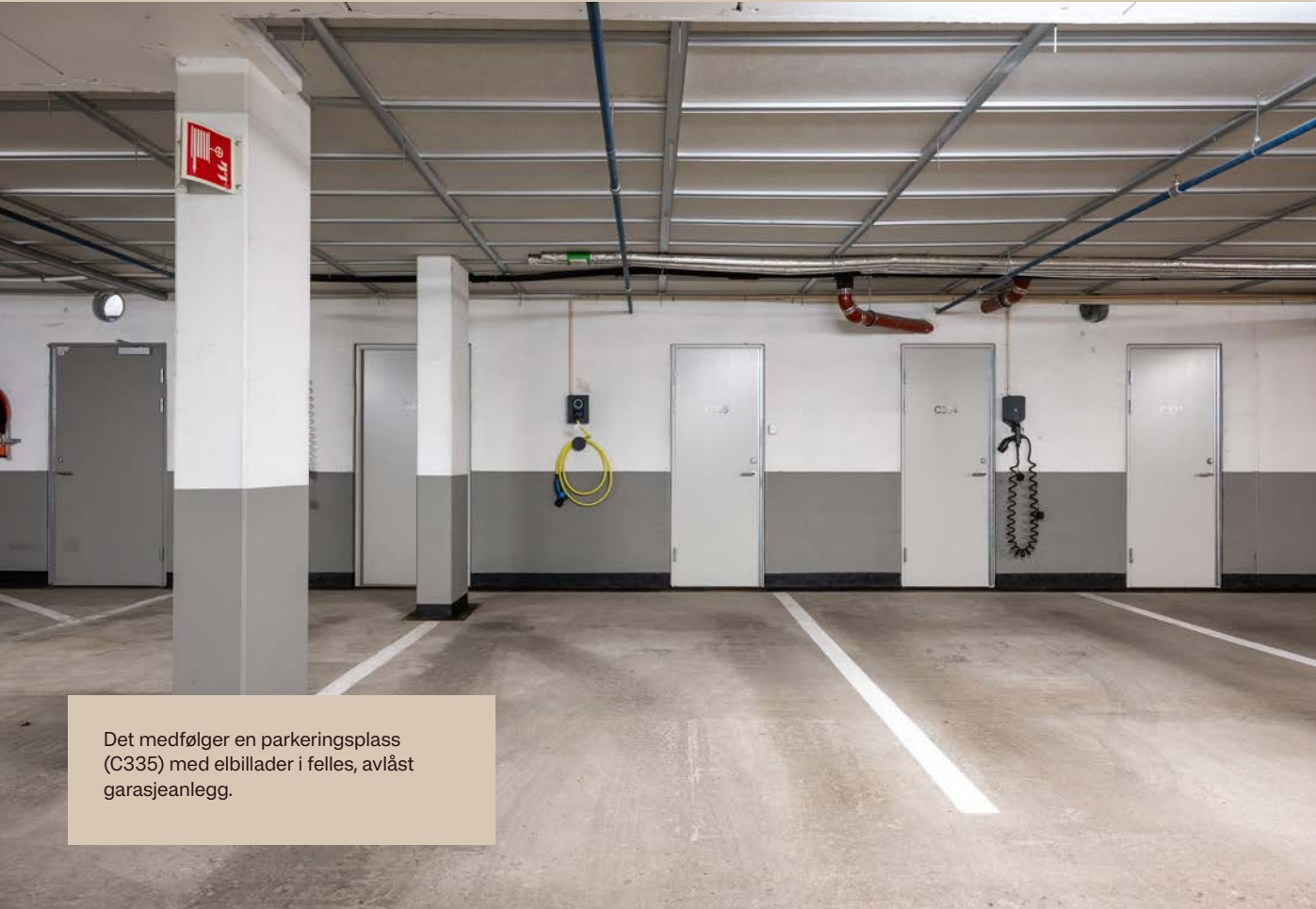
Rommet er utstyrt med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.



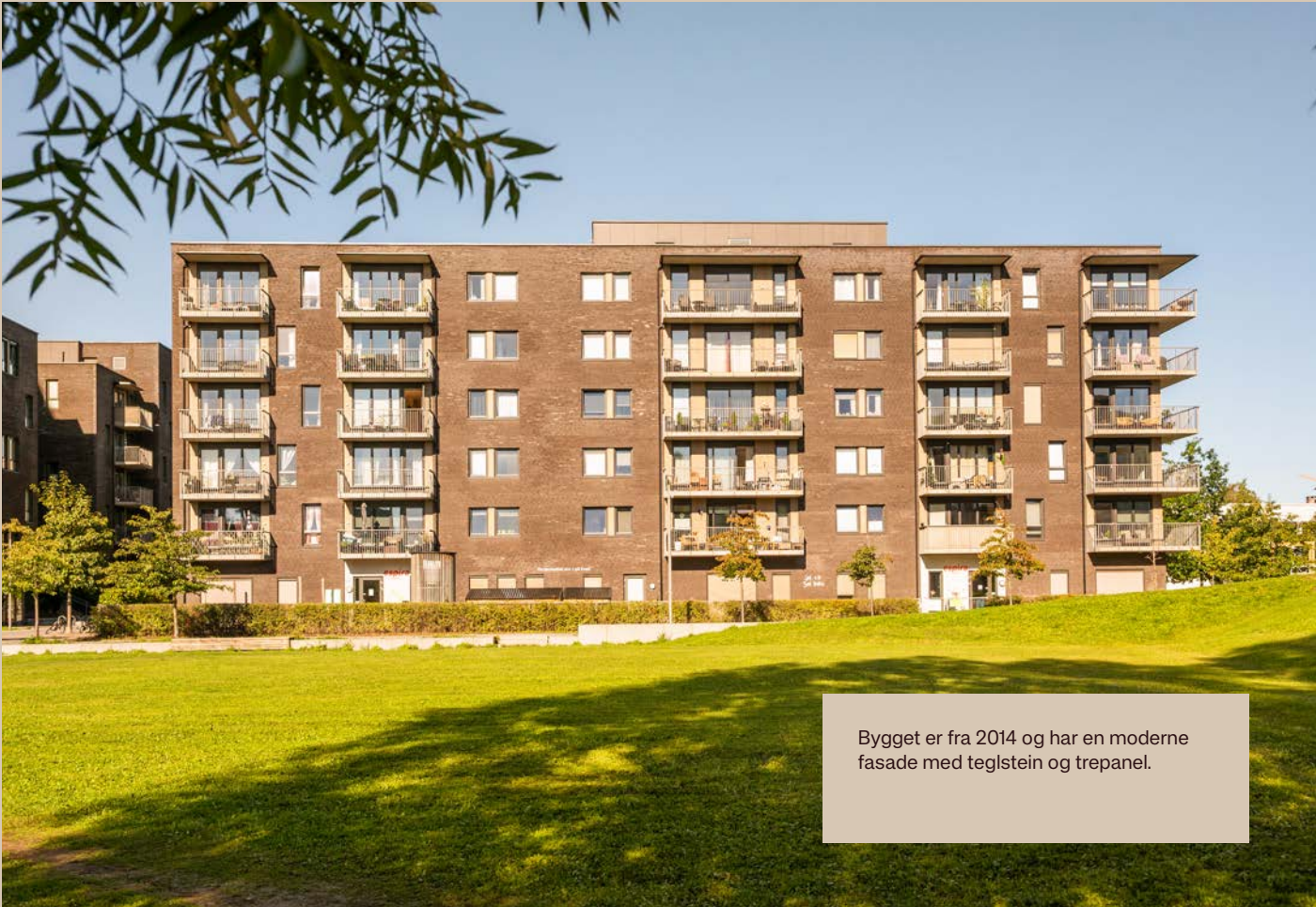
Rommet har plass til seng og en liten arbeidsplass ved vinduet.



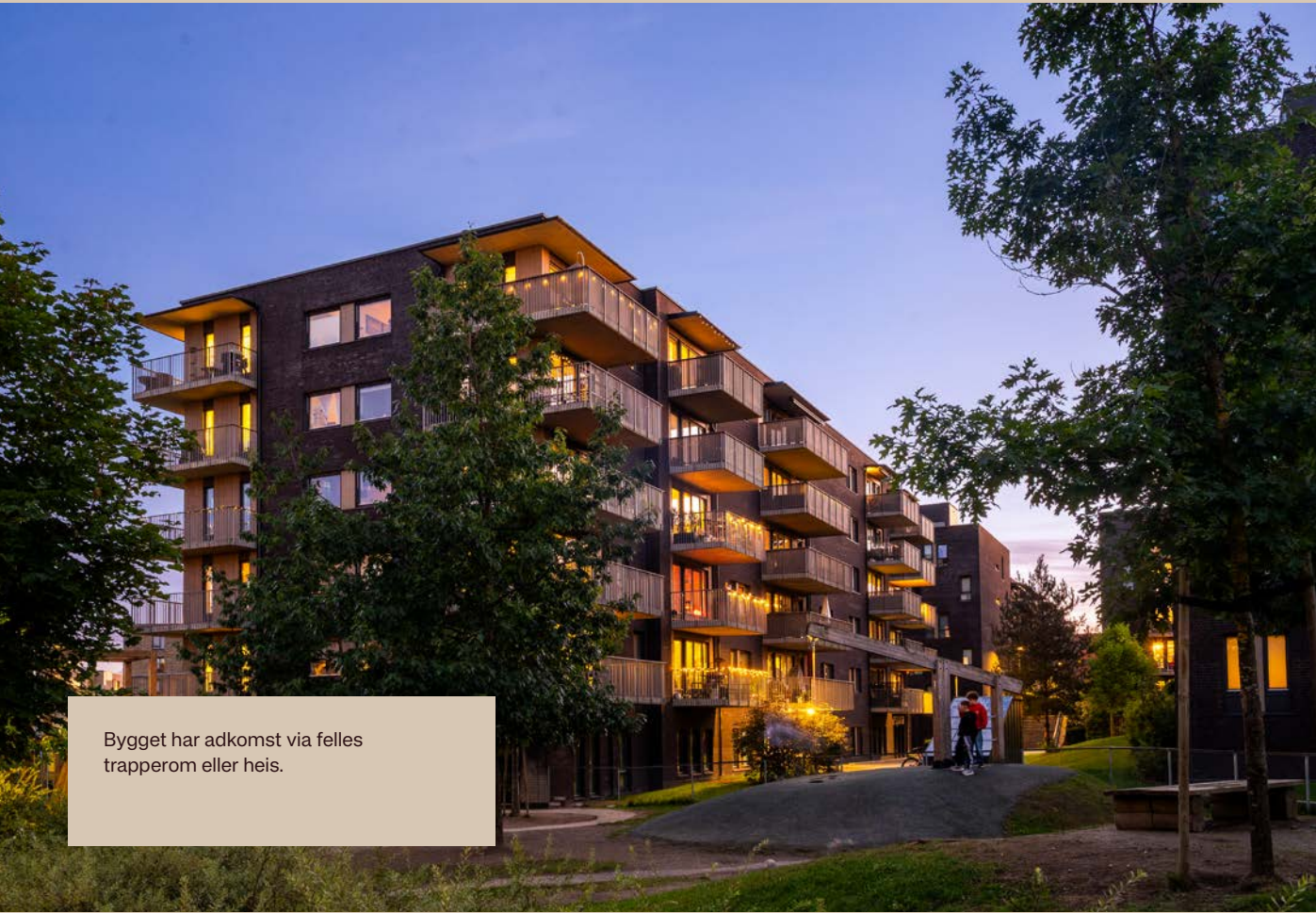
Et garderobeskap er montert for ekstra oppbevaring.



Det medfølger en parkeringsplass (C335) med elbillader i felles, avlåst garasjeanlegg.



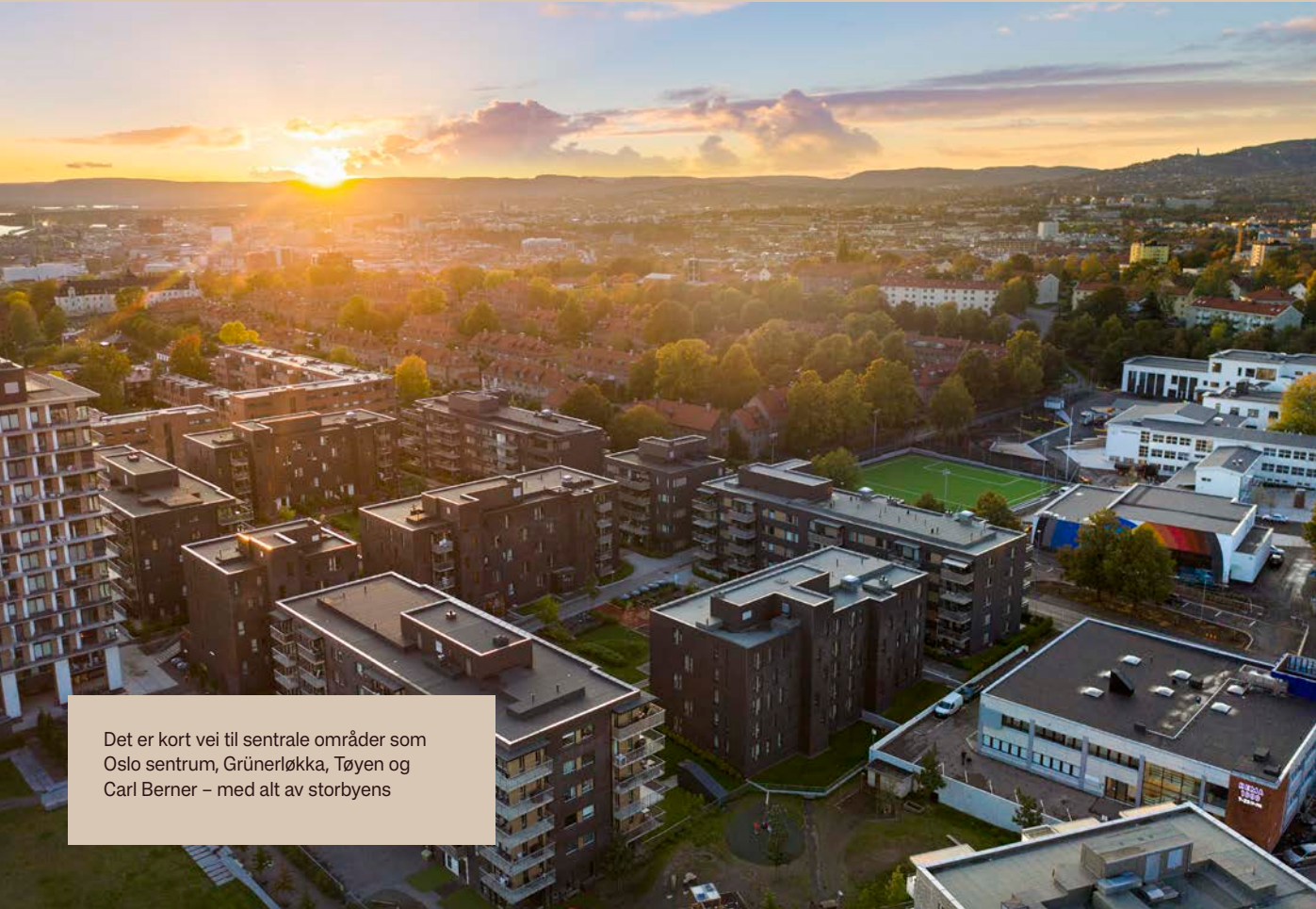
Bygget er fra 2014 og har en moderne fasade med teglstein og trepanel.



Bygget har adkomst via felles trapperom eller heis.



For den aktive er det mange muligheter i nærområdet, med lekeplasser, fotballbane, skøytebane, idrettshall,



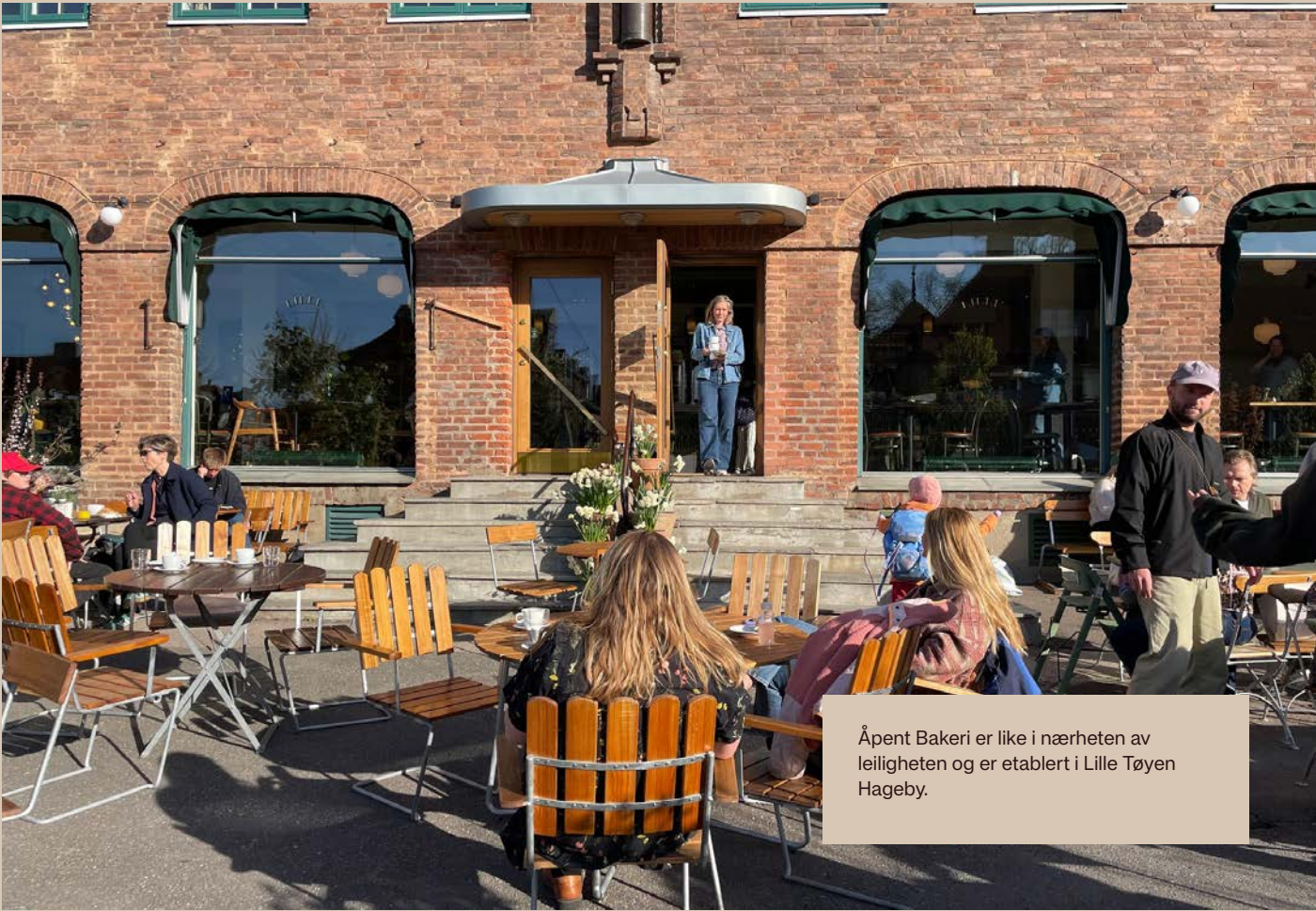
Det er kort vei til sentrale områder som Oslo sentrum, Grünerløkka, Tøyen og Carl Berner – med alt av storbyens



Dagligvarehandelen er godt ivaretatt med blant annet Rema 1000 og Kiwi i Hovinveien, samt Coop Mega på Hasle



Det nye Tøyenbadet er et stenkast unna.



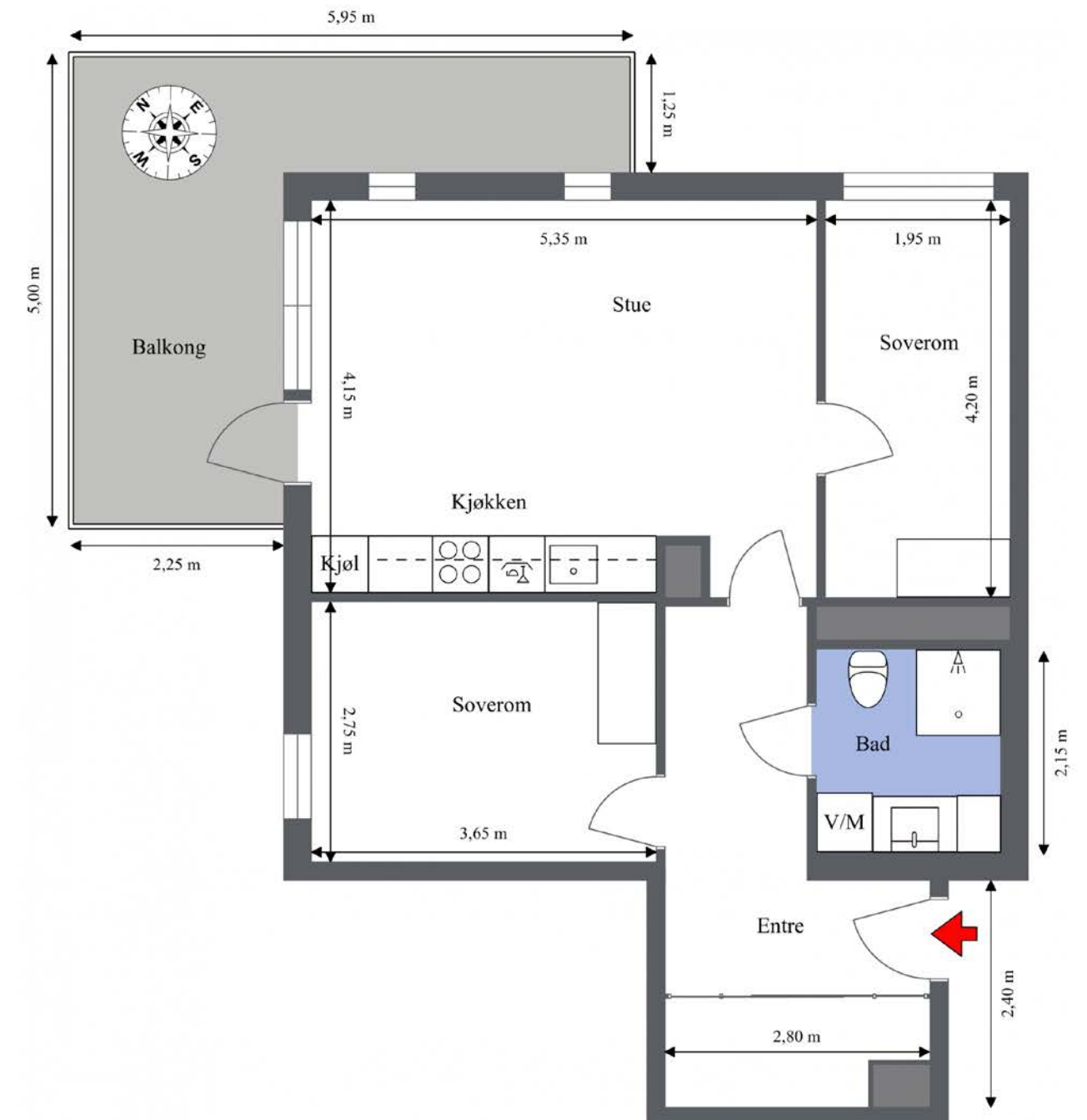
Åpent Bakeri er like i nærheten av leiligheten og er etablert i Lille Tøyen Hageby.

Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF

Hovinveien 37 F, snr 49



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 37F

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 7 000 000

Omkostninger kjøpers beløp

7 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

175 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

176 090,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

189 590,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

7 176 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

7 189 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 189 590

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 913,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Herav:

Bredbånd 242,00

Felleskostnader 3 310,00

TV 361,00

Inkluderer blant annet forretningsfører, forsikring,
kommunale avgifter, kabel-tv/internett, drift og
vedlikehold m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse
av salgsoppgaven og det er vanlig med justering i tråd
med KPI ved årsskiftet.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast
eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen
over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/>

skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Inkl. i felleskostnader:

- Bredbånd kr 242,-.

- TV kr 361,-.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 36 216 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 518 133(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 6 072 533(2023)

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 din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.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 treningssentre. 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. Treningssentre 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

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer C335, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg.

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: 775.8 m²

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

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 13.05.2016. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samstemmer med byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 13.05.2016.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad/vaskerom, to soverom og stue/kjøkken.

Nordvestvendt balkong på 12 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på 5,55 m² og parkeringsplass (C335) med elbillader.

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

6. etasje

BRA-i: 59 m² Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

6. etasje

12 m² Hjørnebalkong

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 2.55m, rom med nedsenket himling 2,30m.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5,55m²

Standard

Entré:

Leiligheten ligger i 6. etasje og adkomst skjer til en entré med plass til oppbevaring. Rommet har trestavs eikeparkett på gulvet og malte vegger. Himlingen er nedsenket med malte plater og har integrerte downlights. En skyvedørsgarderobe er montert for effektiv lagring av yttertøy og sko. Oppvarming skjer via radiator tilknyttet sentral fjernvarme.

Stue og kjøkken i åpen løsning:

Fra entréen åpner leiligheten seg opp til en kombinert stue og kjøkkenløsning. Rommet har trestavs eikeparkett på gulvet og malte overflater på vegger og i betonghimling. Langs en vegg er det montert en kasse med downlights. Oppvarming besørges av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegget. Kjøkkeninnredningen har glatte skapfronter og laminat benkeplater med en nedfelt oppvaskkum. Av integrerte hvitevarer finnes oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl-/fryseskap. Det er montert fliser mellom benkeplate og overskap, samt komfyrvakt for økt sikkerhet. Ventilatoren over kokesonen er koblet til bygningens fellesanlegg.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt hjørnebalkong på 12 m². Dette gir et utvidet oppholdsareal med gode muligheter for møblering.

Bad/vaskerom:

Badet er et prefabrikkert baderomsmodul fra byggeåret, med flislagte overflater på gulv og vegger. Gulvet har 10x10 cm fliser med lokalt fall mot sluk og er nedsenket i dusjonen. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen består av panelplater med downlights. Utstyret inkluderer en dusjnisje med dører i herdet glass, servant med skapinnredning, og et vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er opplegg for vaskemaskin. De tekniske installasjonene omfatter et "rør-i-rør"-system med fordelerskap i taket, og avtrekket er koblet til det felles ventilasjonsanlegget.

To soverom:

Leiligheten inneholder to soverom. Begge rommene har trestavs eikeparkett på gulv, malte vegger og malte betonghimlinger. Oppvarming skjer via radiatorer, og rommene har tilluft fra det balanserte ventilasjonsanlegget. Begge soverommene er utstyrt med garderobeskap.

Overflater:

Gulvoverflater: Gjennomgående trestavs eikeparkett i alle oppholdsrom. Fliser på bad.

Vegger: Hovedsakelig malte mur- og platekleddede vegger.

Fliser på bad.

Himling: Malte betonghimlinger i de fleste rom.

Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré. Panelplater med downlights på bad.

Oppbevaring:

Leiligheten har gode lagringsmuligheter med en skyvedørsgarderobe i entréen og et garderobeskap på det ene soverommet. I tillegg disponerer seksjonen en kjellerbod på 5,55 m² som er utstyrt med stikkontakter.

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:

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

- Svar Ja, kun av faglært

- Beskrivelse Det er montert flere stikkontakter i stua og på soverommene, og downlights i stua er byttet ut. Det er også montert en elbil-lader ved garasjeplassen og stikkontakter i boden.

- Arbeid utført av Stolt Elektro

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?

-Det ble i begynnelsen av juli sendt ut varsel om reguleringsplanarbeid i Hovinveien 43A med mulighet for å uttale seg. Vi har ikke hørt noe etter det.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.10.2025.

Bygning: Boligblokk med 6 etasjer og kjeller/garasjeplan, oppført i 2014. Eiendommen er fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong, med støpt kjellergulv. Bærende konstruksjoner er av stål og betong. Etasjeskillere består av prefabrikkerte betongelementer. Fasader er utfyllende bindingsverk, isolert med mineralull, og utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel.

Tak: Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp.

Vinduer: Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2014.	
Dører: Entredør i B30 og dB35 kvalitet fra 2014. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass fra 2014. Innvendige dører er hvite folierte dører med hvitmalte karmer.	
Trapper/adkomst: Adkomst til leiligheten skjer via felles trapperom eller heis. De felles trappene er støpte trapper belagt med vinylbelegg med malte murvegger mellom etasjene.	
Balkong/terrasse: Nordvestvendt balkong på 12m ² med adkomst fra stue.	
VVS-installasjoner: Felles hovedvanntilførselsrør er i kobber og lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten er montert med "rør i rør" system (PEX), med fordelingsskap og stoppekraner i taket på badet. Avløpsrør er av støpejern og er lagt skjult i kanaler. Det er montert plastsluk med klemring og membran på badet.	
Ventilasjon: Det er et balansert ventilasjonsanlegg i sameiet. Systemet har avtrekk fra kjøkken og bad, og tilluft til soverom og stue. Avtrekk fra baderom og ventilator over koketopp er tilkoplet det felles anlegget.	
Tekniske detaljer: Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme, i tillegg til elektriske varmekabler på bad. Bygningen har et sentralt røykvarslersystem og brannslange i leiligheten. Eiendommen har personheis.	
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, 6x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.	
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	
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - 2014 Anlegget er fra byggeår.	
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ja	
Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Det er montert flere stikkontakter i stua og på soverommene, og downlights i stua er byttet ut. Det er også montert en elbil-lader ved garasjeplassen og stikkontakter i boden.	
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	
Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei	
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? - Nei	
Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank - Nei	
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	

- Nei	
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? - Nei	
Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? - Ja	
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	
TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:	
- Våtrom > 6. 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).	
Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.	
Øvrig informasjon	
Adresse	
Hovinveien 37F, 0576 OSLO	
Gnr. 128, bnr. 156, snr. 49, ideell andel 1/1 Gnr. 428, bnr. 2, ideell andel 1/293 i Oslo kommune.	

Selger	
Erling Rimeslåttén Østensen og Sara Rismyhr Engelund	
Sameie	
Mariefryd Hus C3 Eierseksjonssameie	
Organisasjonsnummer: 914248426	
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av Hus C3 med 50 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i plan 1, med tilhørende boder, teknisk rom og fellesarealer. Sameiebrøken for seksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut i fra bruksarealet til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 128 bnr. 156 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art	
Styrets kommentarer på hva vi har gjort i 2024: – Hatt 5 styremøter, noen befaringer og noen «på gangen/mail» møter. – Deltatt på 4 garasjestyremøter, 8 utomhusstyremøter og 2 styreledermøter. – Generelt samarbeid og kommunikasjon med andre styrer på Mariefryd. – Mottatt og behandlet mail, reklamasjoner og klager fra beboere. – Sendt velkomstmail til nye beboere. – HMS-runde gjennomført og dokumentert. – Det er ikke avholdt brannøvelse i 2024, da vi har hatt flere utløste brannalarmer med falsk varsling og beboerne har vært flinke til å evakuere. Brannøvelse planlegges vår/sommer 2025. – Diverse oppfølging av renhold i fellesområder. – Vurdert økonomien til en økning av felleskostnader fra januar 2025 med 5?%. – Avregnet barnehagen det de skal betale i vann- og avløpskostnader. De har egen vannmåler og på grunnlag av dette belastes ikke de ut fra areal.	

- Avregnet barnehagen i forhold til fjernvarmeforbruk.
- Fakturert garasjesameiet for det de forbruker av fjernvarme på vår del i garasjen.
- Kontroller av forskriftsmessig lagring i kjellerboder har blitt gjennomført i august.
- Diverse oppdateringer på vår side på Vibbo.
- Styret har hatt noen runder med fokus på å ha korrekte postkasseskilt og et «ryddigere» visuelt inntrykk av postkassene. Dette gjøres ved å sende ut mail til de som har mangel eller trenger justering.
- I begynnelsen av 2024 fikk vi installert Defigio som ringeklokkesystem. Implementasjon av dette gikk veldig bra.
- Installert flere stakeluker i bunn avløpssystemet. Dette for en bedre hensiktsmessig mulighet for å nå hele bunnrørssystemet via bedre plasserte stakeluker. Dette har medført at de fleste stakeluker er i fellesområder (gangene), kun én av stakelukene er nå i en privat bod. Tidligere var alle stakelukene (5–6) i bodene.
- Vi har i utgangspunktet besluttet at vi ikke gjør ytterligere utbedring av de rør som har for dårlig fall. Hvis vi skal gjøre noe med dette vil det medføre at hele blokken blir uten vann og kloakk i flere uker. Vi må heller ta hyppigere rør-rens, og beboere må ha fokus på å ikke la unødvendig fett gå i vask eller toalett.
- Vi har utført rør-rens av bunnledningssystemet. Sist rens var i 2021. Vi startet med bunnledninger, og hadde muligheten åpen for at vi måtte rense oppover i etasjene også, men denne gang holdt det med bunnrørene.
- Fulgt opp beboere ift. plassering av barnevogner, akebrett osv. i fellesområder.
- Vi startet en prosess i forhold til vurdering av individuell måling av fjernvarme.
- To andre sameier på Marienfryd har gode erfaringer med dette. Det viser seg at dette har blitt uforholdsmessig dyrt, så styret finner det ikke forsvarlig å gjøre noe med dette nå.

Styrets kommentarer på hva vi har planer om videre i 2025:

- Vurdere å planlegge en brannøvelse 2025. Vi har en del falske alarmer og har så langt vurdert at det ikke har

- vært nødvendig med en egen planlagt brannøvelse.
- Planlegge rens av ventilasjonskanaler. Dette vil ikke være nødvendig før i 2026/2027.
- I desember 2025 går Telia TV-kollektivavtalen ut. Vi vil i denne forbindelse vurdere eventuelle andre løsninger, da i samarbeid med andre Marienfryd-styrer. Vi vil kalle inn til ekstraordinært årsmøte for dette.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 13169905

Husdyr: Styret skal varsles om dyrehold. Hunder skal gå i bånd på fellesområdene og hunder og katter skal holdes unna lekeplasser og sandkasser. Styret kan nekte dyrehold hvis det fører til ulempe for andre beboere.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskap for 2024 viser et underskudd på 75 249,-. Budsjettet for 2025 viser et budsjettert overskudd på 95 490,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha

- energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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. I tillegg varmekabler på bad.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 8 311 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

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

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2013/1009381-9/200 20.11.2013 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 128 BNR: 156

2013/1009381-12/200 20.11.2013 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om felles stikkledninger fra hovedledninger i Bertrand Narvesens vei til

koplingspunkt for felles ledninger Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra kommunen Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 128 BNR: 156

2014/118384-1/200 11.02.2014 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 49

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/3944

Dette dokumentet beskriver seksjoneringen av eiendommen Gnr 128, Bnr 156 til et eierseksjonssameie. Det etablerer individuelle eierseksjoner, hvorav én er en næringsseksjon (barnehage) og de øvrige er boligseksjoner. Som kjøper vil du eie en spesifikk seksjon samt en andel av fellesarealene, definert av sameiebrøken. Det er viktig å sette seg inn i sameiets vedtekter og fordelingen av felles- og private arealer, da dette påvirker rettigheter og plikter knyttet til eiendommen.

2014/161699-1/200 26.02.2014 ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 128 BNR: 2 Bestemmelse om balkonger 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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i

salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

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

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av 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 næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan

bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 72 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 21 570,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 152 270,00

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.

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

samarbeidspartene 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

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i

forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i

landet eiendommen ligger.

Oppdragsanvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsmeglerfullmektig

rikke.egeland@emera.no

Tlf: 481 96 699

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

12.10.2025

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

samarbeidspartene 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

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i

forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i

landet eiendommen ligger.

HOVINVEIEN 37F

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250136	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sara Rismyhr Engelund	Erling Rimeslåttén Østensen
Gateadresse	
Hovinveien 37F	
Poststed	Postnr
OSLO	0576
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalenr.	21694456

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SRE, ERO

Document reference: 02250136

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Baderomsinnredningen og enkelte fliser ble byttet i 2019 av eier (som er elektriker). Det er ikke gjort noen endringer på eller i nærheten av dusj eller toalett.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er montert flere stikkontakter i stua og på soverommene, og downlights i stua er byttet ut. Det er også montert en elbil-lader ved garasjeplassen og stikkontakter i boden.

Arbeid utført av

Stolt Elektro

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Montert på veggen ved garasjeplass.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250136

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble i begynnelsen av juli sendt ut varsel om reguleringsplanarbeid i Hovinveien 43A med mulighet for å uttale seg. Vi har ikke hørt noe etter det.

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: 02250136

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250136

Initialer selger: SRE, ERO

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Engelund	cbd5e28be3e2b3ad513d99062dc654acd7776bb5	15.09.2025 20:33:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Østensen	bd5ae022246e689b583a8c042e08729e43b54909	15.09.2025 20:34:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250136

- 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/developper>

Nabolagsprofil

Hovinveien 37F - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 298 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	4 min	0.3 km
Hasle Linje 5	9 min	0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min	1 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	16 min	1.3 km
Carl Berners plass Linje 17	17 min	1.4 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	4 min	0.3 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	10 min	0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	15 min	1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	11 min	0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	12 min	1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	12 min	1 km
Valle Hovin videregående skole	14 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

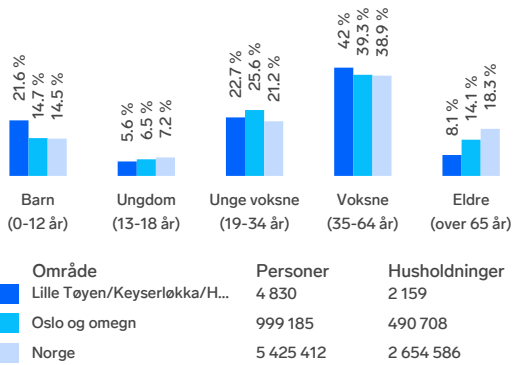
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	1 min	0.1 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min	0.5 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Hovin	3 min
Kiwi Hovinveien	3 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



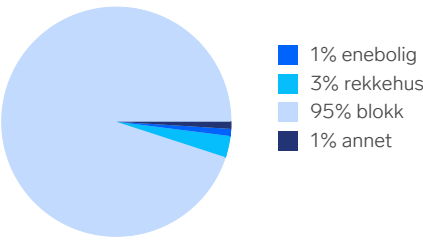
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Lille tøyen Ballspill	5 min	0.4 km
Teglverkstomta Idrettshall Aktivitetsshall	7 min	0.6 km
SATS Hasle	6 min	
Fresh Fitness Ensjø	10 min	

Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

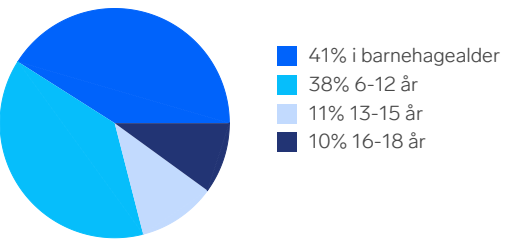
Sitat fra en lokalkjent



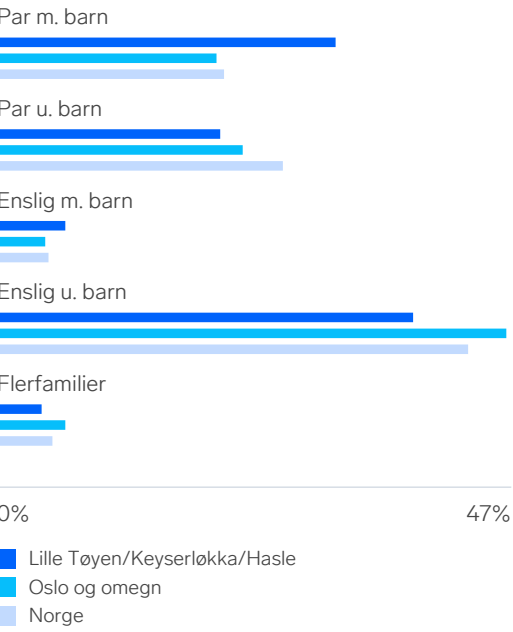
Varer/Tjenester

Hasle Torg	6 min
Vitusapotek Hasle Torg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

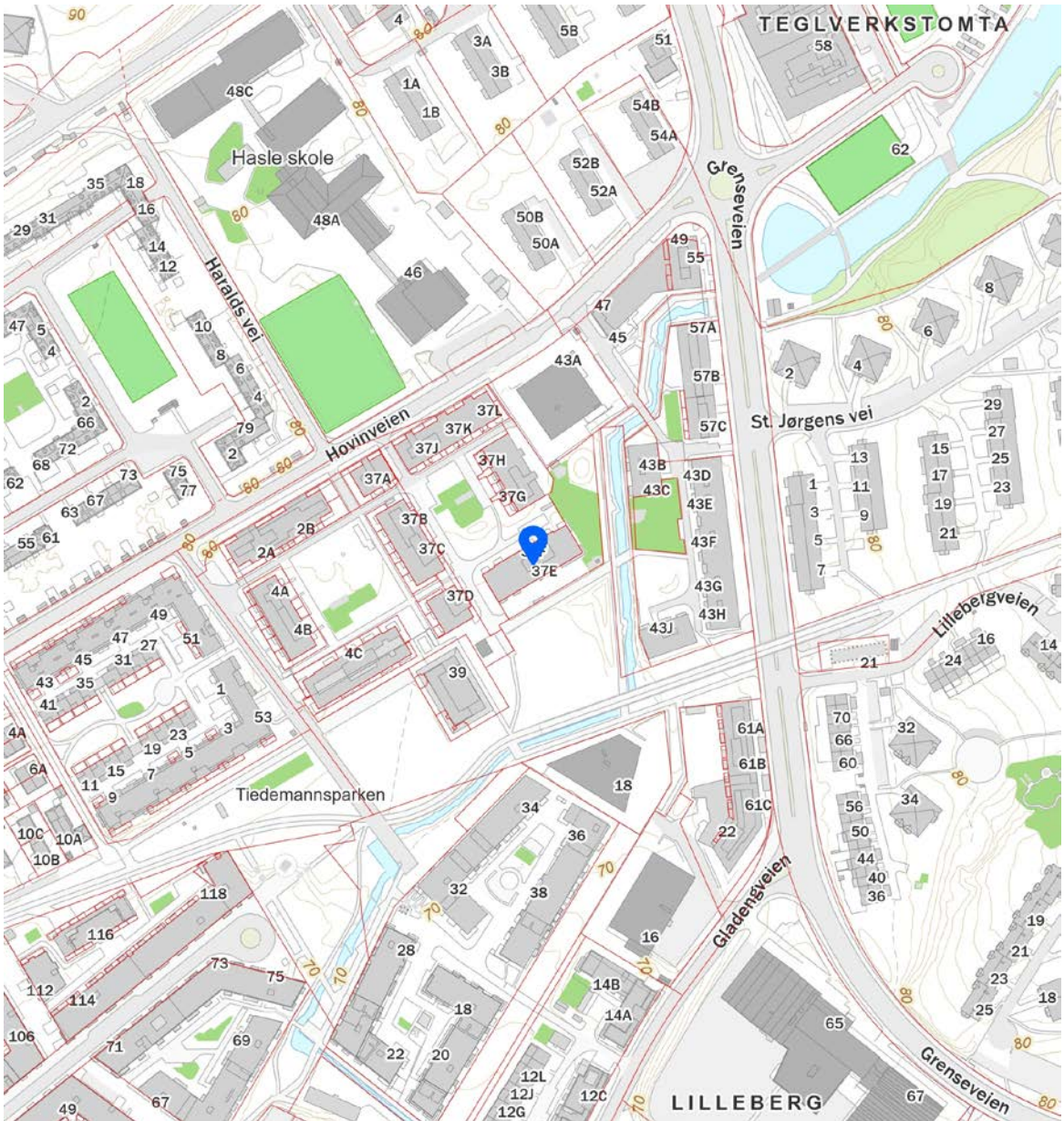
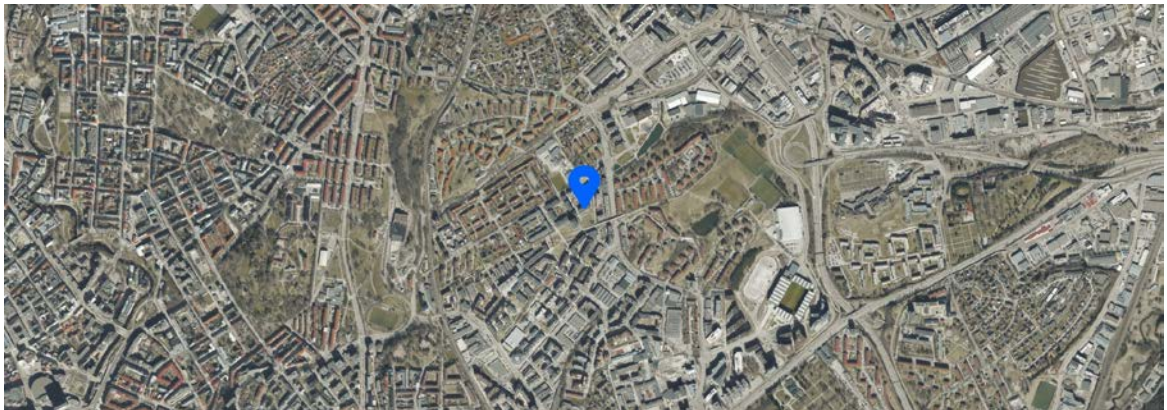
		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

- Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter
- Hovinveien 37 F, 0576 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 128, bnr. 156, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 23.09.2025 Rapportdato: 01.10.2025 Oppdragsnr.: 15467-2893 Referansenummer: AR8278

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



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

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

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

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 tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrrer/tømrrermester, 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



Hovinveien 37 F, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 156
0301 OSLO

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- støttmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	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 strakstiltak 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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken og leiligheten ble oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2014 og ferdigattest i 2016 etter gjeldende bygge forskrifter, 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.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

VÅTROM	Gå til side
Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.	
KJØKKEN	Gå til side
Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.	

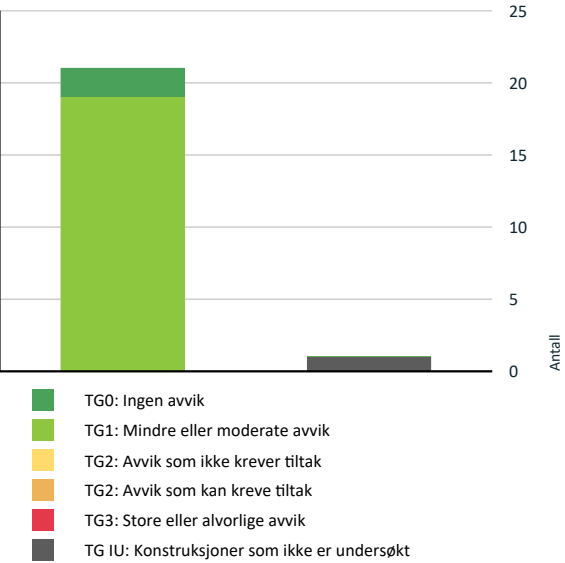
Arealer	Gå til side
Forutsetninger og vedlegg	Gå til side
Lovlighet	Gå til side

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår 2014	Kommentar Midlertidig brukstillatelse gitt 26/8-2014. Ferdigattest utstedt 13/5-2016
------------------------	--

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekmurt teglstein og trepanel. Isolert med mineralull. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

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

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2014

Dører

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til nordvestvendt balkong på 12m² fra stue.

INNVEDIG

Overflater

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledd vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte kårmer.

Garderobe

Skyvedørgarderobe montert i entre og garderobeskap montert på soverom

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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: 2014

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel plater i himlinger.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 10/10 fliser, nedsenket i dusjsone og lokalt fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til minimum 25mm.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra systerne, men det skal være etablert annen løsning for lekkasjevann iht SINTEF Teknisk godkjenning av baderomskabin.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet felles ventilasjonsanlegg.

6. 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).

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Fliser mellom benk og overskap. Montert komfyrvakt, men ikke Water-guard.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplet felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

Ventilasjon

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

Belysning

Downlights montert i himling på bad, i entre og i kasse langs vegg i stue/kjøkken.

Vannbåren varme

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport

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

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 Anlegget er fra byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er montert flere stikkontakter i stua og på soverommene, og downlights i stua er byttet ut. Det er også montert en elbil-lader ved garasjeplassen og stikkontakter i boden.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sentralt røykvarslersystem. Brannslange.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
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

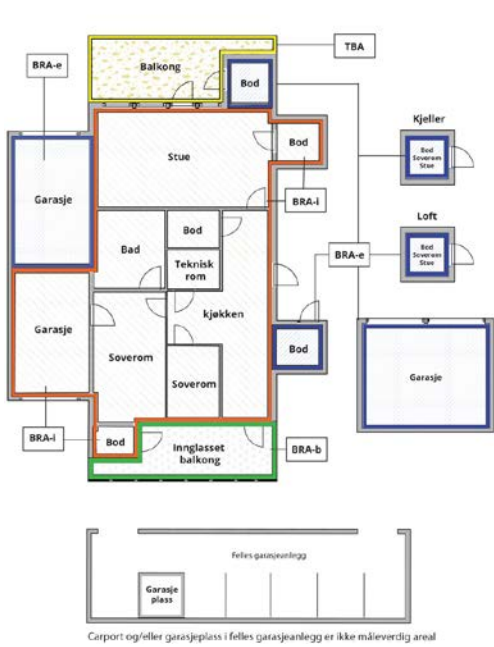
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	59			59	12
Kjeller		6		6	
SUM	59	6			12
SUM BRA	65				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.55m, rom med nedsenket himling 2,30m. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5,55m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	59	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Erling Rimeslåttén Østensen	Kunde
	Sara Rismyhr Engelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	156		49	775.8 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet
Adresse Hovinveien 37 F							
Hjemmelshaver Erling Rimeslåttén Østensen og Sara Rismyhr Engelund							
Boligselskap Marienfyrd Hus C3 Sameiet	Eierandel 59 / 3944		Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99		Organisasjonsnr 914248426		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Treroms eierseksjon beliggende på Ensjø/Tiedmannsbyen som ligger i et område med Kampen, Ensjø, Lille Tøyen Hageby og Hasle i nærområdet. Området er i stor utvikling. Kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger.
Adkomstvei Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.
Om tomten Felles tomtegrunn med hellelagte og asfalterte adkomstveier, lekeplass, plenarealer og beplantning. Parkanlegg i umiddelbar nærhet til blokken med lekeapparater, bekk, vannspeil, gangbru, beplantning og bål plass. Området godt skjermet fra biltrafikk.
Parkering Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer C335, 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

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	13169905			
Kommentar 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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR8278>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

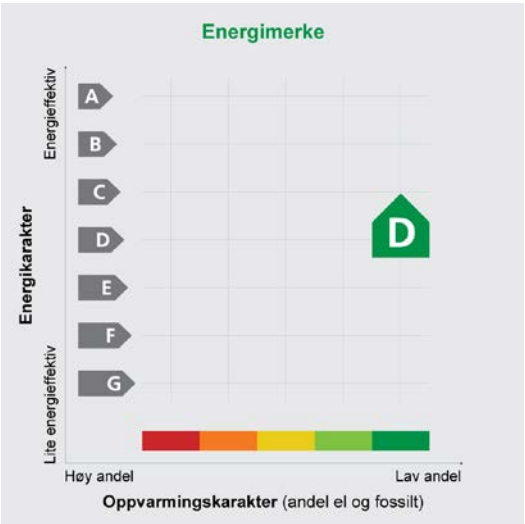
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Adresse	Hovinveien 37 F
Postnr	0576
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	128
Bnr.	156
Seksjonsnr.	49
Festenr.	
Bygn. nr.	300269624
Bolignr.	H0602
Merkenr.	A2017-811934
Dato	07.09.2017

Eier	Mats Angermo Ringstad
Innmeldt av	Mats Angermo Ringstad

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at



boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Hovinveien 37 F	Gnr: 128
Postnr/Sted: 0576 OSLO	Bnr: 156
Løilighetsnummer:	Seksjonsnr: 49
Bolignr: H0602	Festenr:
Dato: 07.09.2017 08:56:51	Bygnnr: 300269624
Energimerkenummer: A2017-811934	
Ansvarlig for energiattesten: Mats Angermo Ringstad	
Energimerking er utført av: Mats Angermo Ringstad	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:Vår ref.: 201109171-45Saksbeh.: Nils Peter SollieDato: 13.05.2016Arkivkode: 531Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: Hovinveien 37 E-LEiendom: 128/80Tiltakshaver: Veidekke Eiendom ASAdresse: Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLOSøker: LPO Arkitekter ASAdresse: Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLOTiltakstype: Blokk/bygård/terrassehusTiltaksart: Oppføring

Hovinveien 37 E-L (tidligere Bertrand Narvesens vei 2)
trinn 5, hus A3, B3 og C3, Marienfryd – Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.05.2016 bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket er gjennomført etter de siste godkjente, revidert tegninger av rammetillatelsen. På dette grunnlag og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag gis ferdigattesten. Det forutsettes at eventuelle endringer ikke går utover rammene i tillatelsen.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201109171			
Beskrivelse	Tegningsnummer	Dato	PBE-id
Plan 1 etasje hus A3	A10A3-101	02.05.2013	13/16
Plan 2 etasje hus A3	A10A3-102	02.05.2013	13/17
Plan 3 etasje hus A3	A10A3-103	02.05.2013	13/18
Plan 4 etasje hus A3	A10A3-104	02.05.2013	13/19
Plan 5 etasje hus A3	A10A3-105	02.05.2013	13/20
Plan og oppriss tak hus A3	A10A3-106	02.05.2013	13/21
Plan 1 etasje hus B3	A10B3-101	02.05.2013	13/22
Plan 2 etasje hus B3	A10B3-102	02.05.2013	13/23
Plan 3 etasje hus B3	A10B3-103	02.05.2013	13/24
Plan 4 etasje hus B3	A10B3-104	02.05.2013	13/25
Plan 5 etasje hus B3	A10B3-105	02.05.2013	13/26
Plan og oppriss tak hus B3	A10B3-106	02.05.2013	13/27
Plan 1 etasje hus C3	A10C3-101	02.05.2013	13/28
Plan 2 etasje hus C3	A10C3-102	02.05.2013	13/29
Plan 3 etasje hus C3	A10C3-103	02.05.2013	13/30



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan 4 etasje hus C3	A10C3-104	02.05.2013	13/31
Plan 5 etasje hus C3	A10C3-105	02.05.2013	13/32
Plan 6 etasje hus C3	A10C3-106	02.05.2013	13/33
Plan og oppriss tak hus C3	A10C3-107	02.05.2013	13/34
Snitt hus A3	A30A3-101	02.05.2013	13/35
Snitt hus B3	A10B3-107	02.05.2013	13/36
Snitt hus C3	A30C3-101	02.05.2013	13/37
Fasader NØ og NV hus A3	A40A3-101	12.04.2013	13/38
Fasader SØ og SV hus A3	A40A3-102	12.04.2013	13/39
Fasader SØ og SV hus B3	A40B3-102	01.05.2013	13/41
Fasader NØ og NV hus C3	A40C3-101	01.05.2013	13/42
Fasader SØ og SV hus C3	A40C3-102	02.05.2013	13/43
Situasjonsplan byggetrinn 5	A1000-105	16.12.2013	24/8
Plan kjeller	A1000-005	16.12.2013	24/11
Fasade nordøst og nordvest	A40B3-101	21.01.2014	24/12
Landskapsplan trinn 5	L 306	19.05.2014	29/5

Tiltakshaver har erklært å ha mottatt tilfredsstillende materiale vedrørende prosjekterte og bygde løsninger gjeldende for byggetrinn 5, hus A3, B3 og C3 på Marienfryd.

Vann- og avløpsetaten bekrefter i brev av 26.04.2016 å ha mottatt sluttdokumentasjonen.

Pålegget om ferdigstilling av 08.02.2016 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn er ferdigbehandlet av Plan- og bygningsetaten den 31.07.2015.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Nordvest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.05.2016 av:

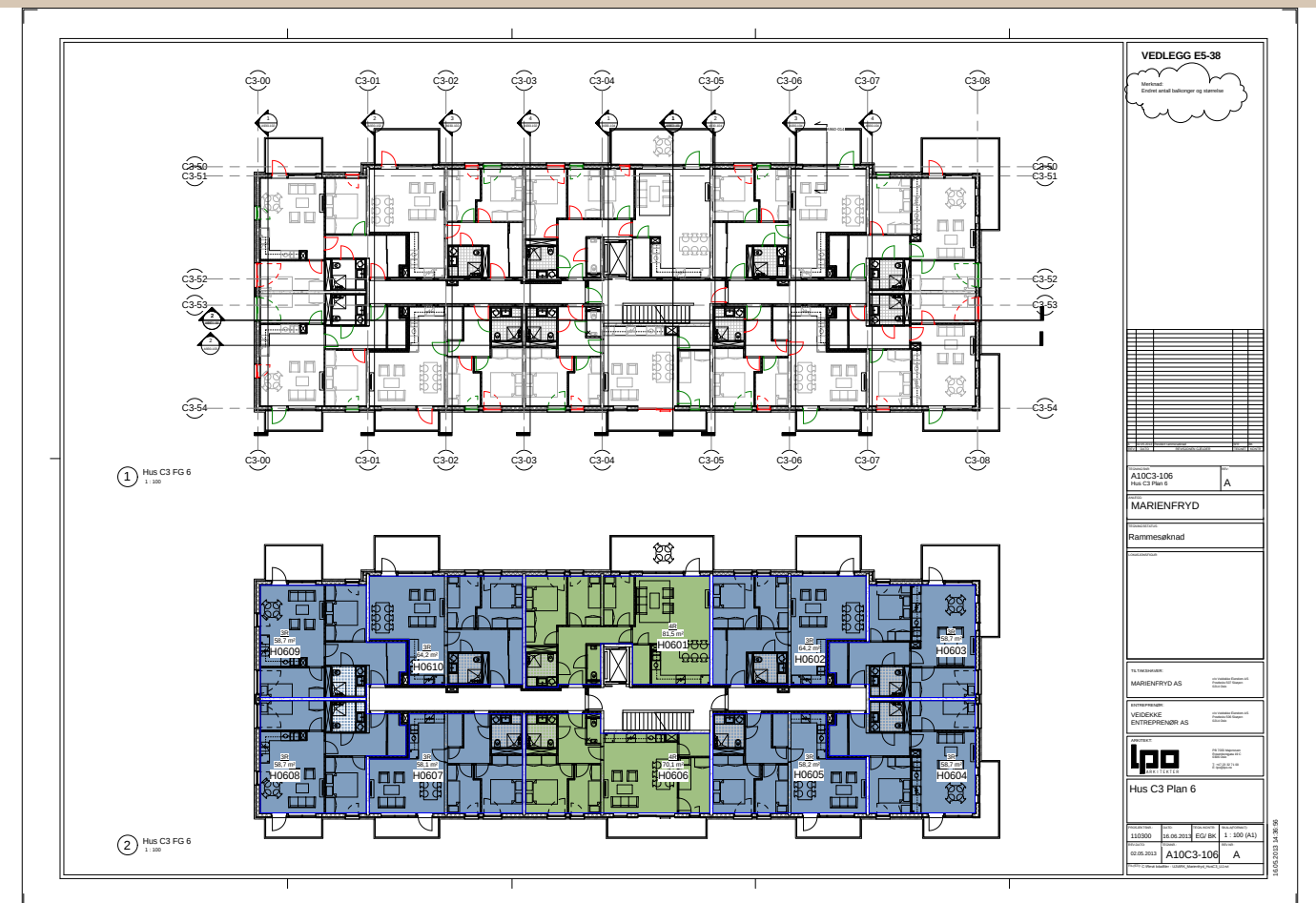
Nils Peter Sollie - Saksbehandler

Saksnr: 201109171-45

Side 3 av 3

Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:
Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO, eiendom@veidekke.no





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7431
MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 25. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7431>

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. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MARIENFRYD HUS C3 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
Tone Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kristian Lange og Ragnhild Rosten 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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg
1. 7431 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ragnhild Rosten

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

- Kristian Lange

Styrets årsrapport

Styrets kommentarer på hva vi har gjort i 2024:

- Hatt 5 styremøter, noen befaringer og noen «på gangen/mail» møter.
- Deltatt på 4 garasje styremøter, 8 utomhus styremøter og 2 styreledermøter.
- Generelt samarbeid og kommunikasjon med andre styrer på Marienfryd.
- Mottatt og behandlet mail, reklamasjoner og klager fra beboere.
- Sendt velkomstmail til nye beboere.
- HMS runde gjennomført og dokumentert.
- Det er ikke avholdt brannøvelse i 2024, da vi har hatt flere utløste brannalarmer med falsk varsling og beboerne har vært flinke til å evakuere. Brannøvelse planlegges vår / sommer 2025.
- Diverse oppfølging av renhold i felles områder.
- Vurdert økonomien til en økning av felleskostnader fra januar 2025 med 5%.
- Avregnet barnehagen det de skal betale i vann og avløpskostander. De har egen vannmåler og på grunnlag av dette belastes ikke de ut fra areal.
- Avregnet barnehagen i forhold til fjernvarmeforbruk.
- Fakturert garasjesameiet for det de forbruker av fjernvarme på vår del i garasjen.
- Kontroller av forskriftsmessig lagring i kjellerboder har blitt gjennomført i august.
- Diverse oppdateringer på vår side på Vibbo.
- Styret har hatt noen runder med fokus på å ha korrekte postkasseskilt og et«ryddigere» visuelt inntrykk av postkassene. Dette gjøres med å sende ut mail til de som har mangel eller trenger justering.
- I begynnelsen av 2024 fikk vi installert Defigio, som ringeklokkesystem. Implementasjon av dette gikk veldig bra.
- Installert flere stakeluker i bunn avløpssystemet. Dette for en bedre hensiktsmessig mulighet for å nå hele bunnrør systemet via bedre plasserte stakeluker. Dette har medført at de fleste stakeluker er i fellesområder (gangene), kun en av stakelukene er nå i en privat bod. Tidligere var alle stakelukene (5-6) i bodene.
- Vi har i utgangspunktet besluttet at vi ikke gjør ytterligere utbedring av de rør som har for dårlig fall. Hvis vi skal gjøre noe med dette vil det medføre at hele blokken blir uten vann og kloakk i flere uker. Vi må heller ta hyppigere rør rens, og beboere må ha fokus på å ikke la unødvendig fett gå i vask eller toalett.
- Vi har utført rør rens av bunnledningssystemet. Sist rens var i 2021. Vi startet med bunnledninger, og hadde muligheten åpen for at vi måtte rense oppover i etasjene også, men denne gang holdt den med bunnrørene.
- Fulgt opp beboere ift plassering av barnevogner, akebrett osv i fellesområder.
- Vi startet en prosess i forhold til vurdering av individuell måling av fjernvarme. 2 andre sameier på Marienfryd har gode erfaringer med dette. Det viser seg at dette har blitt uforholdsmessig dyrt, så styret finner det ikke forsvarlig å gjøre noe med dette nå.

Styrets kommentarer på hva vi har planer om videre i 2025:

- Vurdere å planlegge en brannøvelse 2025. Vi har en del falske alarmer og har så langt vurdert at det ikke har vært nødvendig med en egen planlagt brannøvelse.
- Planlegge rens av ventilasjonskanaler. Dette vil ikke være nødvendig før i 2026/2027.
- I desember 2025 går Telia TV kollektiv avtale ut, vi vil i denne forbindelse vurdere eventuelle andre løsninger, da i samarbeid med andre Marienfryd styrer. Vi vil kalle inn til ekstra ordinært årsmøte for dette.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader
Driftsinntektene er som forventet og i henhold til budsjett.
Andre inntekter er avregning av Espira for 2023.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjett og avviket er hovedsakelig under drift og vedlikehold. Det er kostnader til VVS, brannsikring og betongrehabiliteringen i garasjen som utpeker seg.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 420 927.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 914 248 426, KUNDENR. 7431

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 634 210	2 499 622	2 636 000	2 749 000
Andre inntekter	3	49 716	22 540	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 683 926	2 522 162	2 636 000	2 749 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-13 325	-13 000	-15 510
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-12 331	-10 958	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-4 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-111 353	-105 895	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-2 333	-7 281	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-565 609	-406 143	-340 000	-317 000
Forsikringer		-144 014	-102 181	-112 000	-134 000
Kommunale avgifter	9	-505 067	-419 254	-493 000	-580 000
Kostnader sameie	13	-253 172	-179 909	-132 000	-145 000
Energi/fyring	10	-570 248	-636 493	-665 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-389 716	-342 645	-362 000	-377 000
Andre driftskostnader	11	-186 635	-167 065	-199 000	-204 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 843 166	-2 485 649	-2 541 000	-2 673 510
DRIFTSRESULTAT		-159 240	36 513	95 000	75 490
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	83 991	54 697	20 000	20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		83 991	54 697	20 000	20 000
ÅRSRESULTAT		-75 249	91 209	115 000	95 490
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	91 209		
Fra opptjent egenkapital		-75 249	0		

MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 914 248 426, KUNDENR. 7431

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	-2 473	97 997
SUM ANLEGGSMIDLER		-2 473	97 997
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	8 933
Forskuddsbetalte kostnader		67 866	85 284
Andre kortsiktige fordringer		0	25 560
Driftskonto OBOS-banken		158 889	306 601
Sparekonto OBOS-banken		627 710	256 693
Sparekonto OBOS-banken II		1 717 554	2 006 764
SUM OMLØPSMIDLER		2 572 124	2 689 834
SUM EIENDELER		2 569 650	2 787 831
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 420 928	2 496 177
SUM EGENKAPITAL		2 420 928	2 496 177
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 140	41 964
Leverandørgjeld		106 583	249 690
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 723	291 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 569 650	2 787 831
Pantstillelse			
Garantiansvar	13	0	0
		226 026	62 277

Oslo, 12.02.2025
Styret i Marienfyrd Hus C3 Eierseksjonssameie

Tone Johansen /s/ Ragnhild Rosten /s/ Jan Rune Haug /s/

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	
Felleskostnader	2 025 480
Felleskostnader Næring	248 280
TV	215 900
Bredbånd	144 550
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 634 210

NOTE: 3 ANDRE INNETEKTER	
Avregning felleskostnader 2023, Espira Marienfyrd AS	49 716
SUM ANDRE INNETEKTER	49 716

NOTE: 4 PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 196, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 331.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
Alliero AS, Befaring av tak	-1 969
SUM KONSULENTHONORAR	-2 333

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-70 268
Drift/vedlikehold VVS	-166 604
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-876
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 963
Drift/vedlikehold brannsikring	-118 555
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 370
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-139 974
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-565 609

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-344 051
Renovasjonsavgift	-161 016
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-505 067

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-54 521
Fjernvarme	-515 727
SUM ENERGI / FYRING	-570 248

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-46 768
Datautstyr	-2 799
Vaktmestertjenester	-105 144
Snørydding	-5 425
Andre fremmede tjenester	-1 387
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 196
Andre kontorkostnader	-1 200
Telefon u/mva	-5 365
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 082
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-8 170
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-186 635

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	83 136
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	225
Andre renteinntekter	630
SUM FINANSINNTEKTER	83 991

NOTE: 13

Selskapet eier 13,06 % av Marienfryd Utomhussameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Marienfryd Utomhussameie og refererer seg til den samlede gjelden i Marienfryd Utomhussameie og utgjør kr 226 026,-
Selskapets andel av gjelden utgjør kr.29 518,-.
Selskapets andel i Marienfryd Utomhussameie vises i balansen under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Marienfryd Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".
Tall tatt i årets regnskap, er i fra Marienfryd Utomhussameie 2023.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 18.03.25 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 25.03.25
Selskapsnummer: 7431 Selskapsnavn: MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tone Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristian Lange og Ragnhild Rosten er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ragnhild Rosten

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kristian Lange



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER

for

MARIENFRYD C3 EIERSEKSJONSSAMEIE

fastsatt i forbindelse med seksjonering den 11.2.2014
i medhold av lov om eierseksjoner mai 1997 nr. 31.
Revidert i årsmøte 24.04.2020

§1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av Hus C3 med 50 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i plan 1, med tilhørende boder, teknisk rom og fellesarealer.

Sameiebrøken for seksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut i fra bruksarealet til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 128 bnr. 156 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

2.1. Generelt

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier 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 seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene 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 sameiets styret.

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

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal kun brukes til bolig og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen skal brukes til det som til enhver tid er tillatt i

henhold til gjeldende regulering.

Det vil bli etablert videoovervåkning av garasjekjeller og deler av fellesarealer. Ingen kan motsette seg slik overvåkning som skjer av sikkerhetsmessige hensyn.

2.2 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) §19.5 ledd
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.

2.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonen i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp fra og med 2.etasje og oppover, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader som tilhører boligseksjonene.

2.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon.

Næringsseksjonen skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for sin seksjon og sin fasade.

Eier av næringsseksjonen har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere seg. Foruten den skilting som etableres etter avtale med utbygger ved første gangs åpning, 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.

Næringsseksjonen skal, i åpningstid, være sikret eksklusiv bruksrett til det utearealet som fremgår av skissert tegning som vedlegg til disse vedtekter. Alternativt vil utearealet bli seksjonert som tilleggsdel til barnehageseksjonen. Utenom barnehagens åpningstid har de øvrige beboere i Marienfryd bruksrett til dette utearealet (jfr § 21).

Dersom tomtegrensen mellom de forskjellige bygg i Marienfryd eller mellom disse og Marienfryds felles utomhuseiendom (jfr. § 21) blir trukket slik at ikke hele barnehagens uteareal ligger på sameiets eiendom, vil også den del som ligger utenfor sameiets eiendom være undergitt barnehagens enebruksrett i barnehagens åpningstid.

Rettighetene iht. dette punkt kan bli tinglyst.

2.2.4 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra sameiets styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk jf. Eierseksjonsloven § 29 første ledd tredje ledd.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon, skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§, 2.2, 2.2.1 og 2.2.2, skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten, for næringsseksjonens uteareal iht. § 2.2.2 dog på næringsseksjonen alene.

**§ 4
Vedlikehold**

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

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karm
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- 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 reoperasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning 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 hærverk.

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

Balkonger er seksjonert som del av seksjonene. 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 paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Næringsseksjonen skal ha full drifts- og vedlikeholdsplikt for det utearealet som næringsseksjonen skal benytte, og som er sikret ved eksklusiv bruksrett gjennom disse vedtektene og evt. også i henhold til erklæring som blir tinglyst og/eller ved seksjoneringen av sameiets eiendom.

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 Eierseksjonsloven § 32. 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. Eierseksjonsloven § 29. 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.

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter Eierseksjonsloven § 32, 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 Eierseksjonsloven § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av Eierseksjonsloven § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter Eierseksjonsloven § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av Eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller Eierseksjonsloven § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven § 33, skal 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.

Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter Eierseksjonsloven § 34 og Eierseksjonsloven § 35 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 Eierseksjonsloven § 34 eller Eierseksjonsloven § 35 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.

§ 5
Vedlikeholdsfond

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

§ 6
Registrering av sameiere

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

§ 7
Erverv av seksjon

I henhold til Eierseksjonsloven §23 (ervervsbegrensning) kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i Aksjeloven 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over, Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende. Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Dersom man erverver en boligseksjon i strid med forbudet, vil styret kunne pålegge erververen om å selge seksjonen. Seksjoner som er ervervet i strid med forbud har ikke stemmerett eller medtas i beregningsgrunnlaget ved flertallsavgjørelser.

§ 8
Rettslig disposisjonsrett

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Begrensningen på korttidsleie gjelder ikke for næringsseksjonen.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer samt en varamedlem.

Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer og eier av seksjon i sameiet kan være styremedlemmer.

§ 10
Styrets kompetanse

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

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

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

§ 11
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 styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
Årsmøtet og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styre skal på forhånd varsle seksjonseieren om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling skal skje skriftlig.. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

§ 13
Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til sakene som er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle disse sakene:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutte rå innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 14
Møteledelse og flertallskrav

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

§ 15
Om årsmøtet

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

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

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

§ 16

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha revisor.

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

§ 17

Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

§ 18

Mislighold

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

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

§ 19

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jfr. Eierseksjonsloven §39.

§ 20

Bygningsmessige arbeider

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

§ 21

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 22

Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om

- Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- Pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 23

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.

Husordensregler

Av Admin styreleder den 26.10.2014
Revidert og vedtatt på årsmøte 24.04.2020

1. Innledning

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

2. Utleie

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

3. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 06.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Boring med drill, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl 07.00 til 20.00 samt lørdag fra kl 09.00 til 17.00 og søndager fra 12.00 til 17.00. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og nærmeste naboer varsles på forhånd.

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

4. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i avfallsbeholderne. Renovasjonsetatens anbefalinger om kildesortering bør følges.

Avfallsbeholderne er kun beregnet på henholdsvis papir og husholdningsavfall.

Byggeavfall, spesialavfall og annet avfall må leveres til gjenvinningsstasjon.

Nærmeste miljøstasjon er på Kampen eller Haraldrud. Det samme gjelder husholdningsavfall som er for stort for åpningen i beholderne. Dette skal ikke settes på utsiden, men må leveres på nærmeste miljøstasjon.

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

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

5. Brannsikring

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

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

6. Balkonger/terrasser

Det er ikke tillatt

- å luften/banke sengetøy, tepper eller lignende på balkong eller i vindu
- å mate fugler fra balkong/terrasse
- å benytte balkong/terrasse som lagerplass for søppel og skrot

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill.

7. Heis

Heisene har vektbegrensning, følg anvisningene for bruk av heisen.

8. Fellesarealer

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

Sykler skal settes i sykkelstativene, i sykkelrommet eller i egen bod. Sykler, barnevogner, sko, søppel, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangområder, trapper eller avsatsar.

Gjenstander som plasseres i fellesarealene kan bli fjernet på eiers bekostning.

Utgangsdør og dører til bruksrom skal alltid være låst.

Bruk av engangsgrill og fyrverkeri er ikke tillatt.

9. Postkasser og ringeklokkeblå

Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for at postkasse er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Sameiet har besluttet at det skal være like skilt. For bestilling av postkasseskilt bes seksjonseier se informasjon om dette på vår hjemmeside. Seksjonseier plikter å ha korrekt postkasseskilt innen 14 dager etter innflytting. I mellomtiden kan det settes opp midlertidig lapp med navn. Ringeklokkeblå vil fra 2020 kun ha leilighetsnummer.

10. Bad og kjøkken

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

11. Feil, skader eller mangler

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

Feil, skader eller mangler på egen leilighet rapporteres i Bolig-basen.

Styret informerer beboere ved behov på våre hjemmesider.

12. Dyrehold

Styret skal varsles om dyrehold. Hunder skal gå i bånd på fellesområdene og hunder og katter skal holdes unna lekeplasser og sandkasser. Styret kan nekte dyrehold hvis det fører til ulempe for andre beboere.

Det er kun tillatt med korttidsparkering ved kjøreinngang fra Bertrand Narvesens vei. Hver seksjonseier har fått utlevert en parkeringstillatelse som kun gjelder for gjesteparkering på oppmerkede plasser i Bertrand Narvesens vei. Det er ikke lov å la bilen stå på tomgang, eller parkere utenfor oppgangene. Det er kun tillatt å parkere på lovlige oppmerkede plasser. Biler som er parkert utenfor disse områdene, eller på handikapplassen uten gyldig bevis, vil bli bøtelagt eller borttauet.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses enkelt. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret, og kan få konsekvenser for eierforholdet i sameiet.

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

117

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	128	156	0	20	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	21	58 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	22	70 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	23	58 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	24	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	25	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	26	64 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	27	82 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	28	64 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	29	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	30	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	31	58 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	32	70 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	33	58 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	34	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	35	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	36	64 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	37	82 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	38	64 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	39	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	40	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	41	58 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	42	70 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	43	58 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	44	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	45	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	46	64 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	47	82 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	48	64 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	49	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	50	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	51	58 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

07.02.2014 08.50

Side 2 av 3

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rådgiverens navn Bing Hodneland advokatselskap DA	Plass for tinglysingstempel
Adresse Postboks 775 Sentrum	
Postnr. Poststed 0106 Oslo	
(Under)organisasjonens/fødselsnr. 985,770,573	
Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Elendommen		Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.
Kommunens nr.	Kommunens navn	128	156		
0301	Oslo				

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel 3)
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	
989668684	Mariefryd AS	

3. Begjæring															
Elendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	784	8 G	13	B	58		25	B	59		37	B	82	
2	B	70		14	B	59		26	B	64		38	B	64	
3	B	58		15	B	59		27	B	82		39	B	59	
4	B	59		16	B	64		28	B	64		40	B	59	
5	B	59		17	B	82		29	B	59		41	B	58	
6	B	64		18	B	64		30	B	59		42	B	70	
7	B	82		19	B	59		31	B	58		43	B	58	
8	B	64		20	B	59		32	B	70		44	B	59	
9	B	59		21	B	58		33	B	58		45	B	59	
10	B	59		22	B	70		34	B	59		46	B	64	
11	B	58		23	B	58		35	B	59		47	B	82	
12	B	70		24	B	59		36	B	64		48	B	64	
Sum tellere:				3944				= nevner:				3944			

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Se fellesareal.	
Dato 21/6-13	Utstederens underskrift Tone-Lise Mathiesen

Nr. 703034 Sem & Steneren Prosjekt AS, Oslo 5-1998/9-2008 PDF

Side 1 av 3

Påført etter avtale
m/ Marius Arset
22.10.13
Tune3.12.13 Tune
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPJRett kopi bekreftes
Tone-Lise Mathiesen
21.10.13

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameieenes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjer og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato 25/6-13	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) HERMAN ENGELGÅRD	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) i likt fullmakt og firmaattest Rett kopi bekreftes Tone-Lise Pølsen advokat
-----------------------	--	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
128	156		1.54	Oslo

Dato 6.12.13 Stempel og underskrift

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

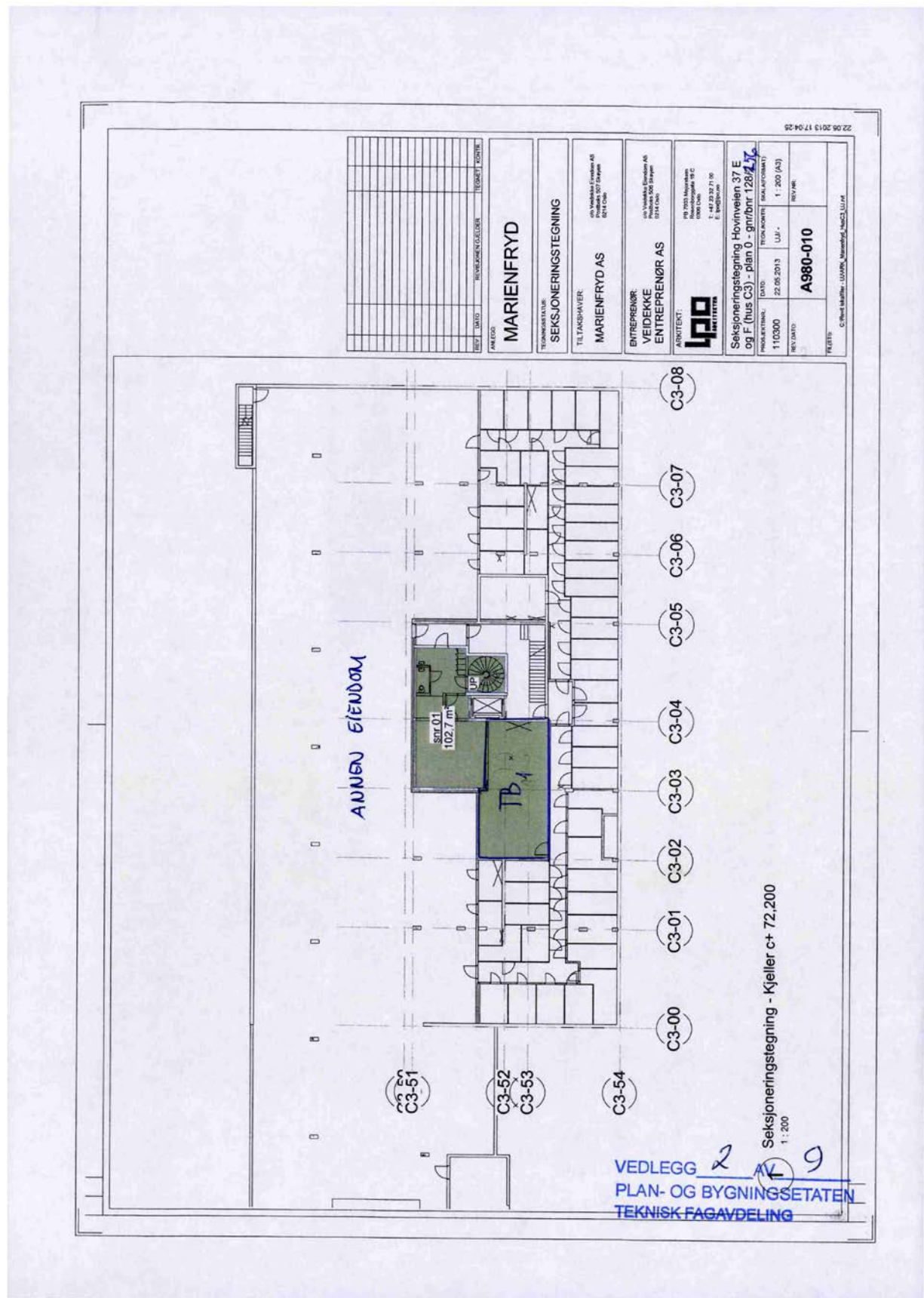
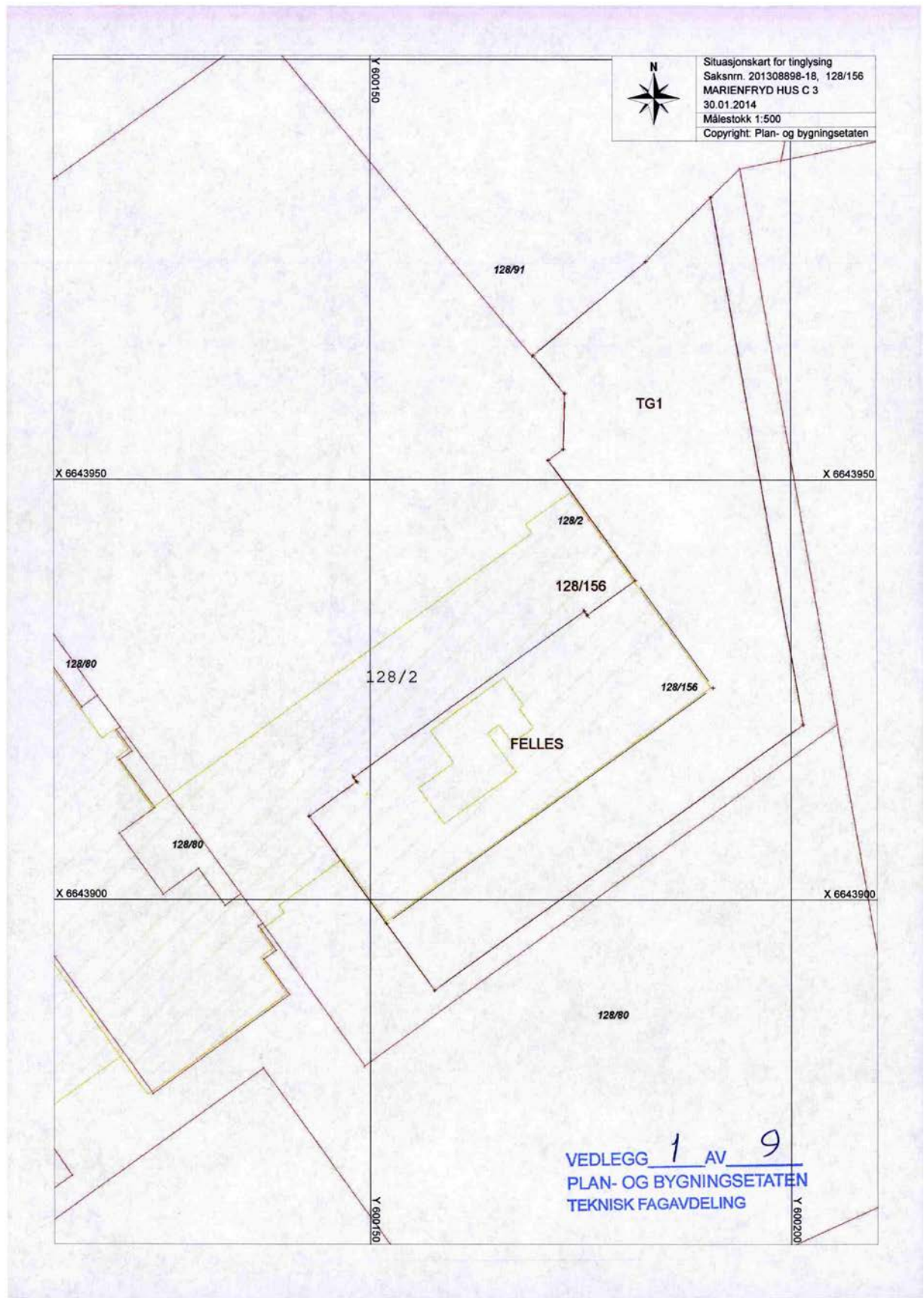
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettstilfeller som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

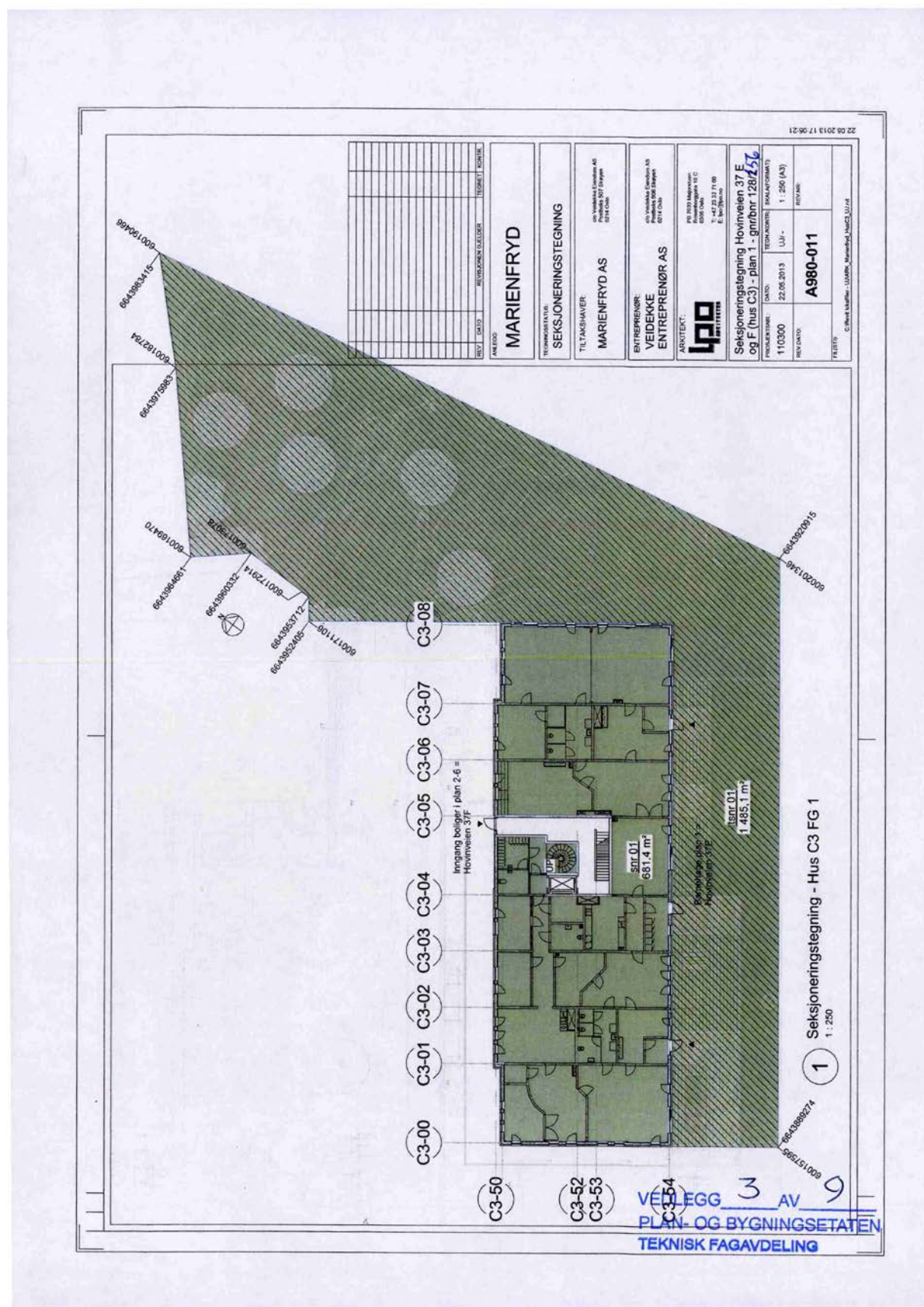
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

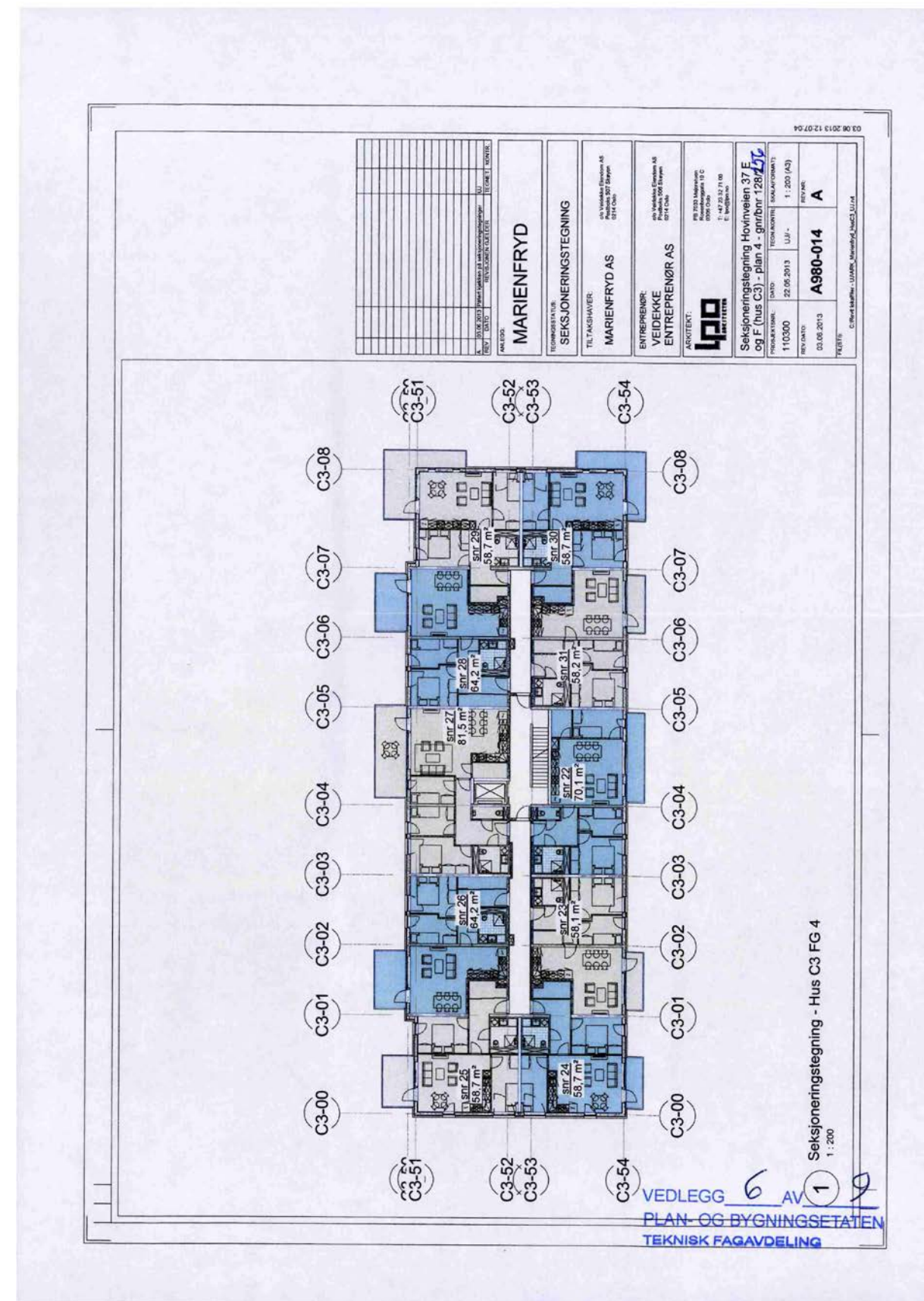
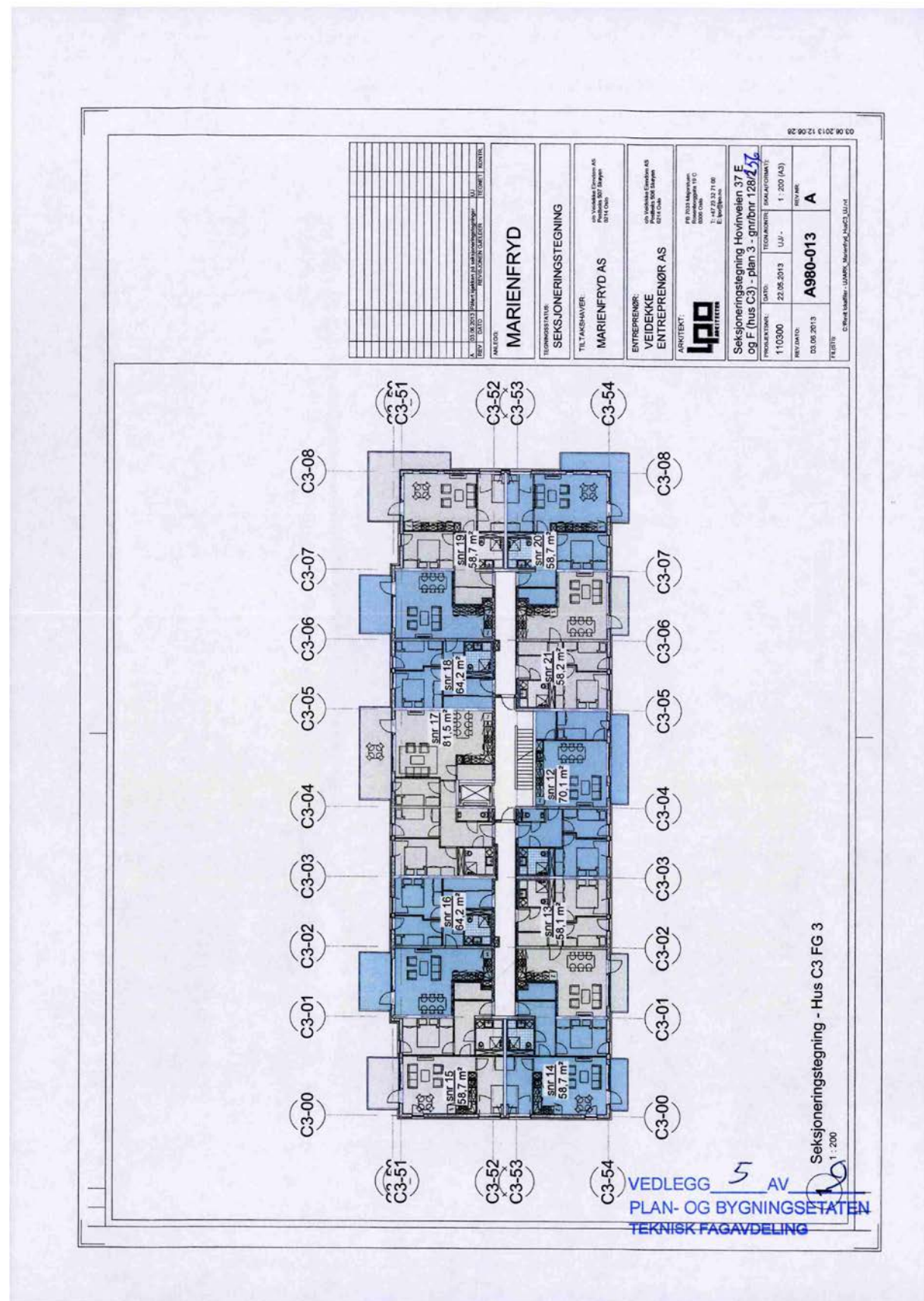
Dato 21/6-13 Utsteders underskrift

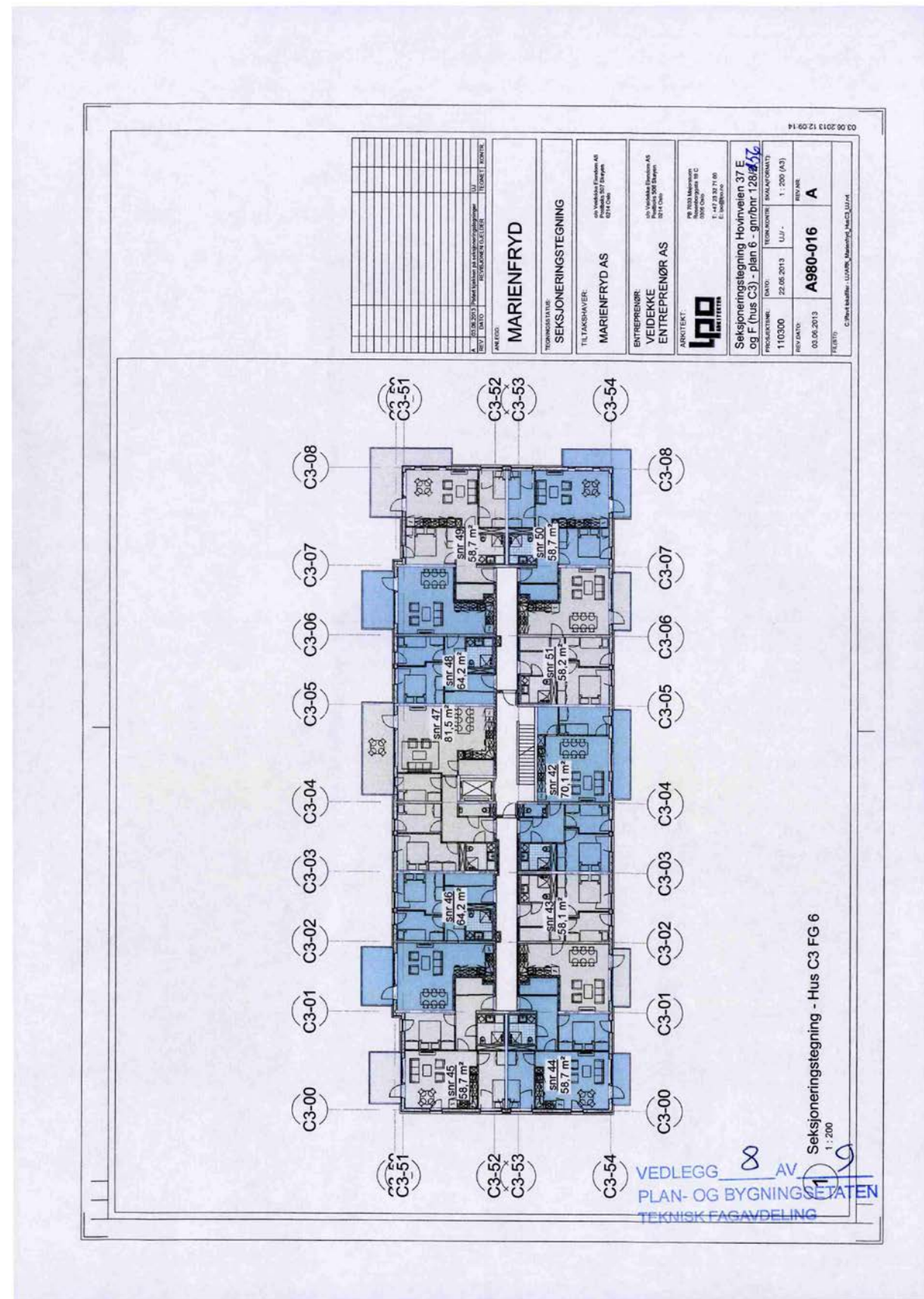
Rett kopi bekreftes
Tone-Lise Pølsen
advokat

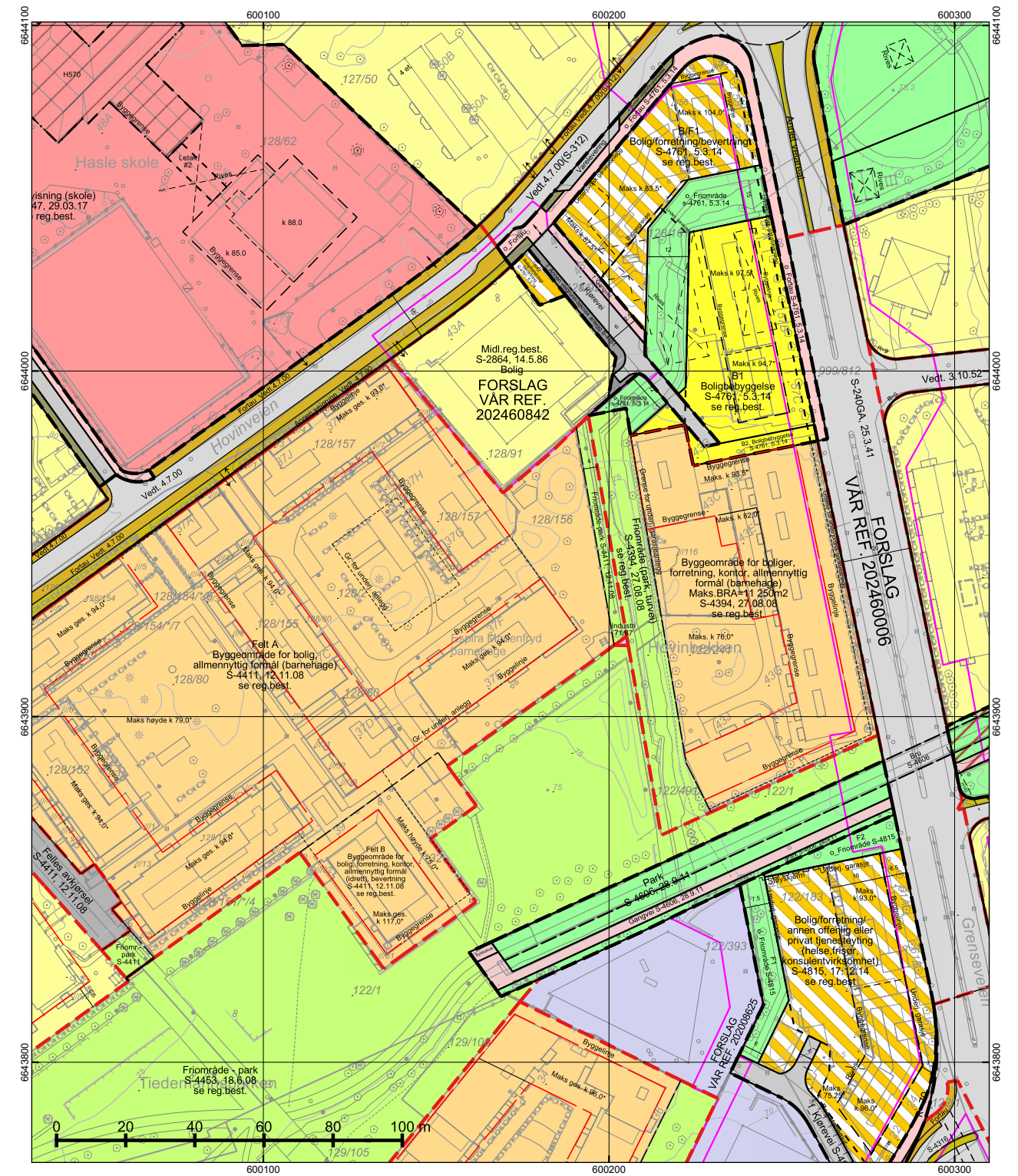
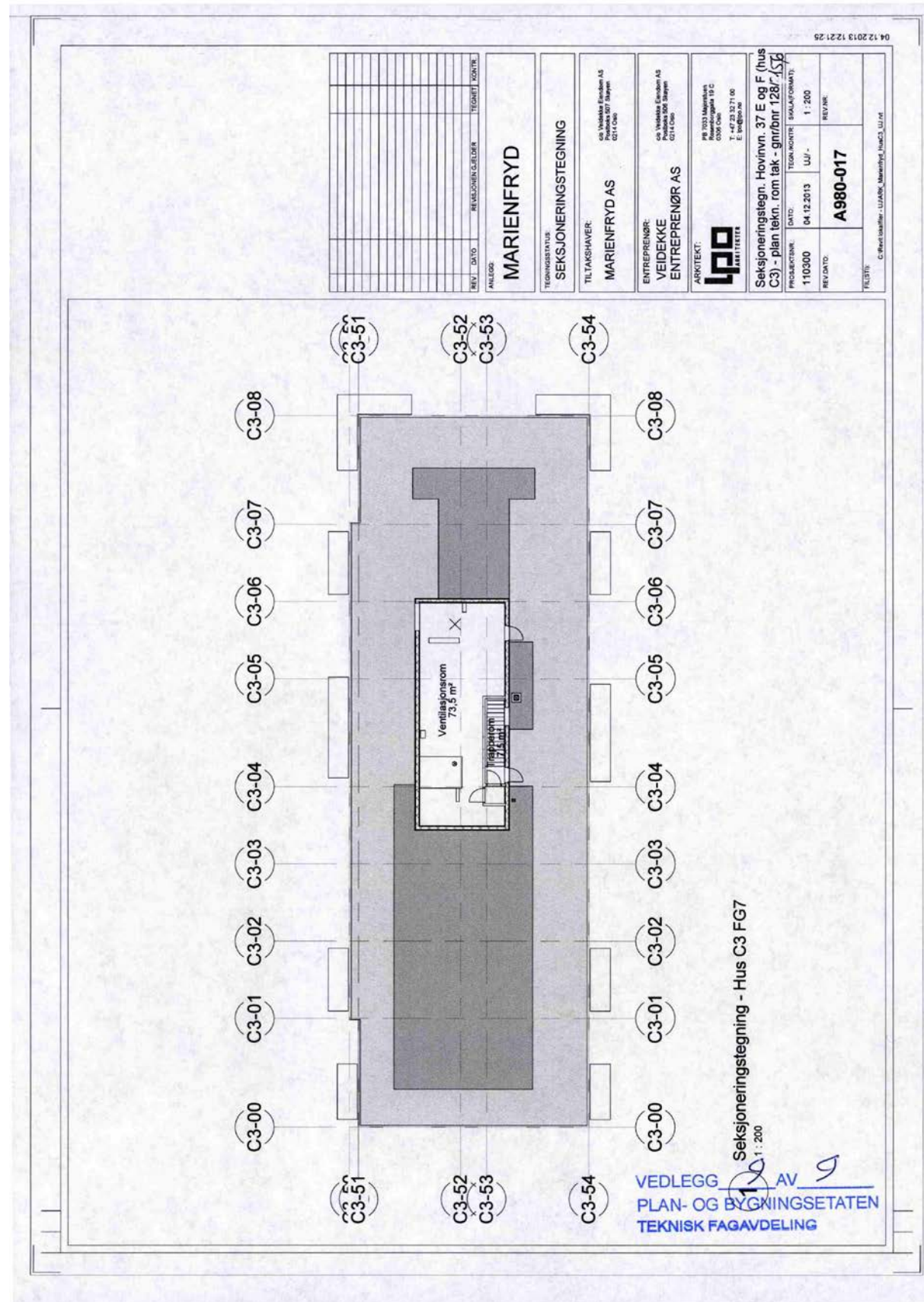
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF







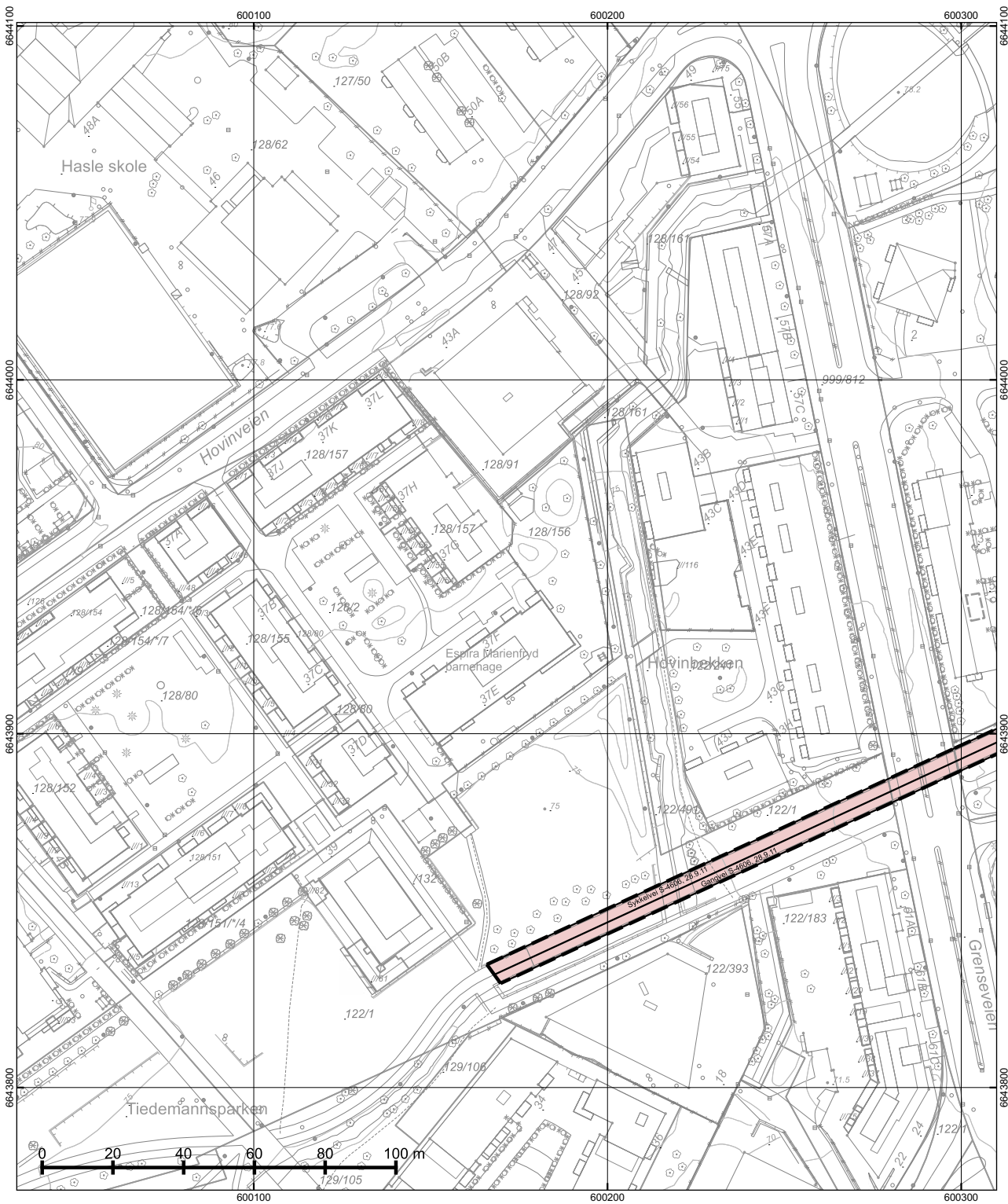




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 15.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulerings i vertikalnivå 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.						
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1917 1665 2180 1676">PlottID/Best.nr: 147292/ 86519088</td> <td data-bbox="2180 1665 2404 1676">Deres ref.:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1917 1676 2180 1686">Adresse: Hovinveien 37</td> <td data-bbox="2180 1676 2404 1686">Kommentar:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1917 1686 2180 1696">Gnr/Bnr: 128/156</td> <td data-bbox="2180 1686 2404 1696"></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 147292/ 86519088	Deres ref.:	Adresse: Hovinveien 37	Kommentar:	Gnr/Bnr: 128/156		Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 147292/ 86519088	Deres ref.:							
Adresse: Hovinveien 37	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 128/156								



Dato: 15.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147292/ 86519088	Deres ref.:
Adresse: Hovinveien 37	Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/156	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park

41 - Turvei/skiløype

70 - Felles avkjørsel

110 - Bolig m.tilh. anlegg

140 - Bolig/forr./kontor

144 - Forr./bolig

148 - Bolig/offentlig

150 - Industri m.tilh.anlegg

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1110 - Boligbebyggelse

1162 - Undervisning

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2011 - Kjøreveg

2012 - Fortau

2016 - Gangveg/gangareal/gågate

2017 - Sykkelveg/-felt

2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg

2019 - Annen veggrunn - grøntareal

3040 - Friområde

3050 - Park

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Beregnet senterlinje veg

Underjordisk anlegg

Byggegrense

Byggelinje

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Frisiktlinje

Regulert stoyskjerm

Regulert støttemur

Bru

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Avkjørsel

Eksisterende tre som skal bevares
- RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpFareSone

RpFareGrense

70 - Felles avkjørsel

76 - Felles underjordisk anlegg

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

913 - Formålvavgrensning

925 - Gesimslinje

930 - Reguleringslinje

936 - Regulert fotgjengerovergang

964 - Regulert u-gradgrense

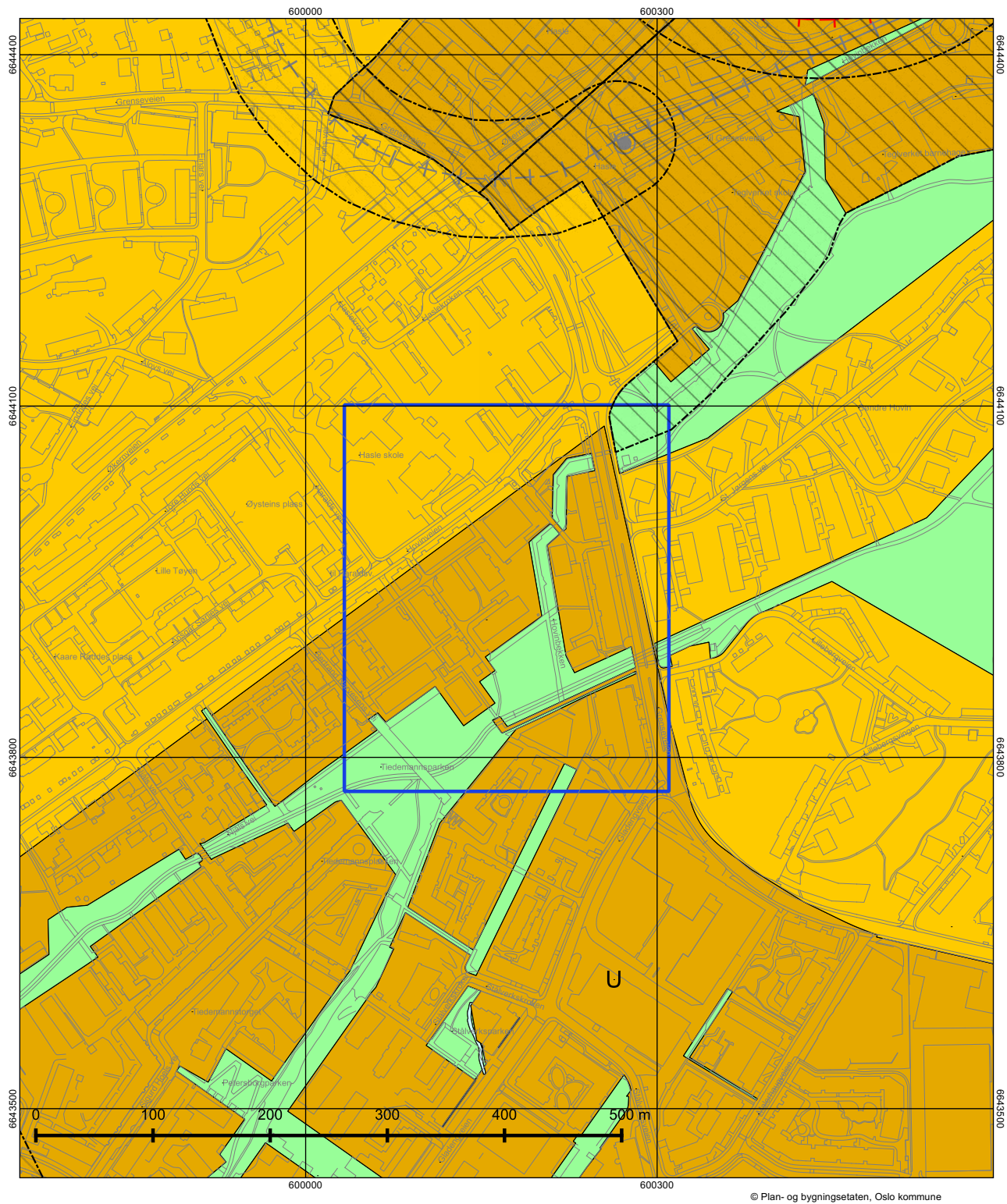
Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde



**Oslo**

Dato: 15.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 147292/86519088
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

Fjernveg (tunnel)

Fjernveg

Markagrense

Plangrense

Sporveg (tunnel), fremtig

Sporveg (tunnel), eksisterende

Sporveg, eksisterende

Sporveg, fremtidig

Jernbane (tunnel), fremtidig

Jernbane (tunnel), eksisterende

Jernbane, eksisterende

Turvei

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

T-banestasjon (ikke juridisk)

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

Eksisterende kollektivknutepunkt

Fremtidig kollektivknutepunkt

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elvefflom

H390 - Deponi

S-4411

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Bertrand Narvesens vei 2 (Mariefryd),
gnr. 128 bnr. 2, 80.

Vedtaksdato: 12.11.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200604988](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200604988

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BERTRAND NARVESENS VEI 2, GNR. 128 BNR. 2 OG 80

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP2 – 200604988-1 datert 05.07.2007, revidert 26.06.2008.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, allmenntilgjengelig formål (barnehage) (felt A)
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (idrett), bevertning (felt B)
- offentlig trafikkområde: fortau, annet veiareal
- friområde: park
- fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Byggeområder for bolig, forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (barnehage, idrett), bevertning, felt A og B

3.1 Grad av utnytting.

Tillatt samlet bruksareal for planområdet = maksimum BRA 49 600 m².

Felt A:

Tillatt bruksareal bolig- og allmenntilgjengelig formål (barnehage) over terreng = 28 200 m²

BRA, hvorav 620 m² BRA skal avsettes til barnehage i sørøstre del av feltet. Tillatt bruksareal for parkering, boder og tekniske rom delvis under og under terreng = 12 220 m² BRA.

Felt B:

Tillatt bruksareal for bolig, forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (idrett) og bevertning over terreng = maksimum BRA= 8 340 m², hvorav maksimum 525 m² BRA i hver av de to første etasjene for forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (idrett) og bevertning. Hver forretningsenhet skal ikke overstige 200 m². Tillatt bruksareal for bolig- og allmenntilgjengelig formål (idrett), under terreng = BRA 880 m². Boliger på felt B tillates kun fra 2. etasje og opp.

3.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres i byggelinjer og innenfor byggegrenser, samt grense for underjordisk terreng som vist på plankartet og for øvrig etter følgende prinsipper: Gjennomgående åpninger tillates plassert som vist med piler på plankartet. Der hvor gavlvegg møter langvegg skal avstanden være minimum 10 meter. Der hvor gavlvegg møter gavlvegg skal avstanden være minimum 7 meter. Innenfor minimum byggeavstand og mellom angitte byggegrenser i gjennomgående åpninger tillates balkonger utkraget maksimum 2,2 meter. Øvrige balkonger, trapperom og mindre bygningsvolum tillates utkraget/plassert inntil 1,5 meter over byggegrenser. På felt B tillates balkonger kun fra 3. etasje og opp. Mot Tiedemannsparken tillates balkonger og karnapper utkraget inntil 1,2 meter over byggelinje. Mot Hovinveien skal minimum 70 % av bygningselementer, det vil si trapperom og balkongbrystninger, ligge i byggelinje. Eventuelle overdekninger for sykkelparkering og avfallsrom over terreng kan overskride byggegrenser inne i gårdsrom. Anlegg for avfallshåndtering som etableres på bakkenivå skal avskjermes fra omkringliggende uteoppholdsareal. Anlegg for avfall kan også etableres på underetasjer eller som en del av bebyggelsen.

3.3 Høyder

Bebyggelse tillates innenfor de gesimshøyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

Bygningsvolum for nødvendige tekniske installasjoner samt for nødvendig trapp, rømningstrapp og heis til takterrasser tillates i én etasjehøyde over påførte gesimshøyder. Bygningsvolum over regulert gesims skal ikke utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate på felt A og ikke mer enn 30% av underliggende takflate på felt B. Nødvendig sikkerhetsvolum for heiser kan føres over øverste takflate.

3.4 Utforming

Bebyggelsen på felt A skal ha åpen kvartalsbebyggelse, med gjennomgående åpninger i bebyggelsen som angitt i § 3.2. All bebyggelse skal ha en utforming og utførelse med et bymessig uttrykk, som skal sikres spesielt i fasadene vendt mot Hovinveien, Tiedemannsparken samt felles avkjørsel. Det tillates ikke blinde gavler mot Hovinveien og Tiedemannsparken. All bebyggelse skal ha flate tak. Rekkverk for takterrasser skal trekkes minimum 1 meter inn fra gesims dersom overkant rekkverk er høyere enn regulert gesimshøyde. Bortsett fra innebygde trappehus og heiser til takterrasse, må tekniske installasjonsrom og solavskjermende konstruksjoner over takterrasser trekkes minimum 3 meter inn fra gesims. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg og som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen innenfor de høydebegrensinger som er angitt i § 3.3.

3.5Boligkvalitet
Støyutsatte leiligheter mot Hovinveien skal ha minst en stille side og soverom søkes vendt mot stille side.
Svalgangsløsninger skal kun brukes i begrenset omfang og tillates kun henvendt mot gårdsrom. I felt A tillates ingen ensidig nordøstvendte leiligheter.

3.6 Leilighetsfordeling

Felt A
Maksimum 30 % av leilighetene skal ha et bruksareal på 40-50 m² BRA.
Minimum 40 % av leilighetene skal ha et bruksareal på 50-75 m² BRA.
Minimum 30 % av leilighetene skal ha et bruksareal på mer enn 75 m² BRA.

Felt B
Maksimum 35% av leilighetene skal ha et bruksareal på under 60 m² BRA.
Minimum 25% av leilighetene skal ha et bruksareal på mellom 60 og 80 m² BRA.
Minimum 40% av leilighetene skal ha et bruksareal på over 80 m² BRA.
Ingen leiligheter skal være under 45 m² BRA.

3.7 Uteoppholdsareal

Utendørs oppholdsareal skal utgjøre minimum 25 % av BRA boligareal.
Uteoppholdsarealet skal utformes med universell tilgjengelighet. Inntil 30 % av uteoppholdsarealer kan ligge på terrasser og balkonger. Nødvendige konstruksjoner og overdekninger for sykkelparkering og avfallsrom vist på utomhusplanen inngår ikke i beregning av uteoppholdsareal. 4-avdelings barnehage skal ha eget uteareal på minimum 1 200 m² som i hovedsak skal lokaliseres mot friområdet i nordøst.

3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av tomt. Planen skal vise allmennhetens adgang mellom Hovinveien og Tiedemannsparken, terrengbehandling, arealer for opphold og lek, beplantning, sykkelparkering, avfall og HC-parkering, håndtering av overvann samt eventuell støyskjerming. Utomhusplanen skal være godkjent samtidig med rammetillatelse for første byggetrinn. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

3.9 Parkering

Parkering skal anordnes i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, tett by. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede. All parkering anordnes i garasjeanlegg under terreng eller bebyggelse, men det kan etableres inntil 3 parkeringsplasser for forflytningshemmede på terreng. Ved etappevis utbygging kan parkeringskravene for området dekkes ved midlertidig bakkeparkeringsplass på eiendommen gnr 128, bnr 2 og 80. Midlertidig bakkeparkeringsplass skal opparbeides parkmessig og ha fast dekke. Planer for utforming skal følge søknad om rammetillatelse. Sykkelparkering skal anordnes i henhold til enhver tid gjeldende norm for Oslo, tett by.

3.10 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist på plankartet.

§ 4. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal opparbeides med fortau på minimum en side og snumulighet mot tiliggende friområde: park. Bredden på felles avkjørsel skal ikke være mer enn 4 meter i krysset med Hovinveien. Fortau langs Hovinveien skal være gjennomgående og ha nedsenket kant der felles avkjørsel møter Hovinveien. Rett til atkomst fra felles avkjørsel gjelder eiendommene gnr. 128 bnr. 2 og 80 samt gnr. 128 bnr. 5, 65 og 93.

§ 5. Miljøhensyn, støy og forurensning

De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy, luftforurensning og ivaretagelse av forurensede masser skal følges. Krav til støyskjerming skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 tabell 2. Uteareal for barnehage må sikres tilfredsstillende støyskjerming i grense mot naboformål, dersom ikke dette er sikret gjennom støyskjerming av tiliggende friområde. Overvann skal håndteres i henhold til kapittel 6 i Veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR) for Ensjø.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse skal parkområdet Tidemannsparken være opparbeidet eller opparbeidelse av parken være sikret. Før det gis igangsettingstillatelse for siste byggetrinn med boliger skal det foreligge igangsettingstillatelse for barnehage.

Protokoll til årsmøte 2025 for MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 914248426
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 25. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

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:
Tone Johansen er valgt.
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Kristian Lange og Ragnhild Rosten er valgt.
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-.
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 12
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ragnhild Rosten (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Rosten

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristian Lange (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristian Lange



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7431
MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. august kl. 09:00 og lukker 17. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7431>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MARIENFRYD HUS C3 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

Tone Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan Rune Haug og Kristian Lange 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

Valg av tillitsvalgte

Ragnhild Rosten som er styremedlem har flyttet og Helga Grimstad Valheim forslås valgt inn som styremedlem. Helga er eier av seksjon 2 - H0205

Innstilling

Styret foreslår å velge inn Klara i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helga Grimstad Valheim

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.08.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 17.08.25
Selskapsnummer: 7431 Selskapsnavn: MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Tone Johansen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Jan Rune Haug og Kristian Lange er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Valg av tillitsvalgte Styremedlem (kun 1 skal velges) ☐ Helga Grimstad Valheim



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MARIENFRYD HUS C3
EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 914248426
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. august kl. 09:00 til 17. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

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:
Tone Johansen er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jan Rune Haug og Kristian Lange er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)



4. Valg av tillitsvalgte

Ragnhild Rosten som er styremedlem har flyttet og Helga Grimstad Valheim forslås valgt inn som styremedlem.
Helga er eier av seksjon 2 - H0205

Innstilling
Styret foreslår å velge inn Helga Grimstad Valheim i styret.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helga Grimstad Valheim (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helga Grimstad Valheim



Verifikasjon

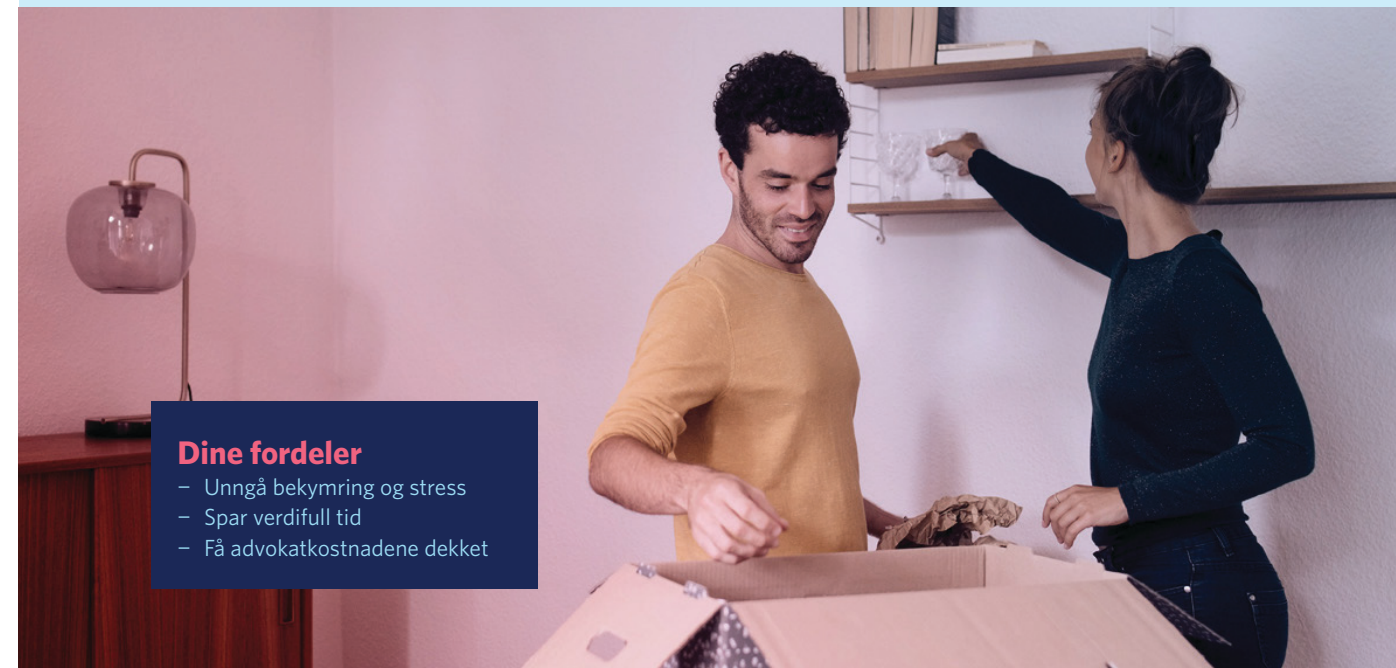
Transaksjon 09222115557554528661

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scribe.com/verify>



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.

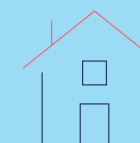
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Ærlighet varer lengst

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

En prosess du fortjener

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

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



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
+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 budforhøvelser, 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 BINDEDE 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	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMEGLING