

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: SL2580

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 tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

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

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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 byggeforskrifter, TEK 07. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Eventuelle kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1.

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 oppførelse 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

! TG IU 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. Prefabrickerte betongelementer i etasjeskillere.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt 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.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2014

! TG 1 Dører

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

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til nordvestvendt balkong på 16m² fra stue.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

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

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrickerte betongelementer i etasjeskillere.

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

! TG 1 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 oppføring av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikerte baderom er 30-40 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Årstall: 2014

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel plater i himlinger.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 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

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU 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

! TG 1 Overflater og innredning

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

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopledd felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 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.



! TG 1 Avløpsrør

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

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 1 Belysning

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

! TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2014 Anlegget er fra byggeår.

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

Ja

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

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.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Nei

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	59			59	16
Kjeller		6		6	
SUM	59	6			16
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 Rimeslåttan Østensen	Kunde
	Sara Rismyhr Engelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	156		49	775.8 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Hovinveien 37 F

Hjemmelshaver

Erling Rimeslåttan Østensen og Sara Rismyhr Engelund

Boligselskap

Marienfryd 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	
2	08.11.2025	Rettet areal balkong.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 insiden 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 fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning 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/SL2580>

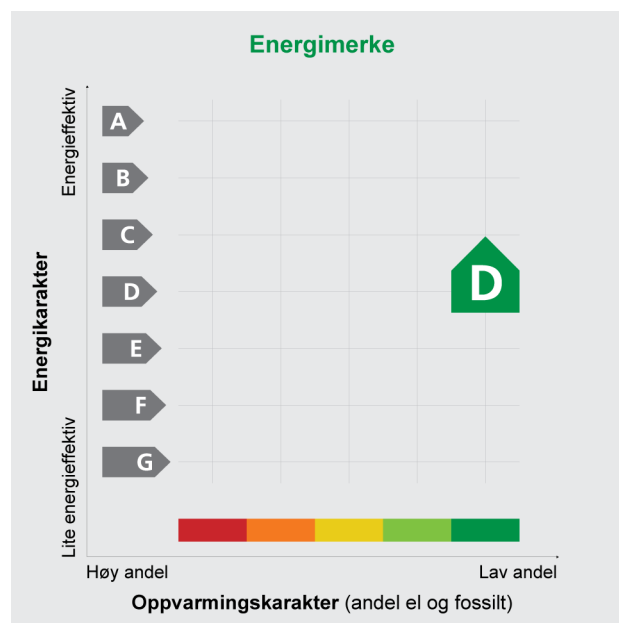
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

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

Postnr/Sted: 0576 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0602

Dato: 07.09.2017 08:56:51

Energimerkenummer: A2017-811934

Ansvarlig for energiattesten: Mats Angermo Ringstad

Energimerking er utført av: Mats Angermo Ringstad

Gnr: 128

Bnr: 156

Seksjonsnr: 49

Festenr:

Byggnr: 300269624

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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og 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

Dato: 13.05.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201109171-45
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Nils Peter Sollie

Arkivkode: 531

Byggeplass:	Hovinveien 37 E-L	Eiendom:	128/80
Tiltakshaver:	Veidekke Eiendom AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	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



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 Marienfyrd.

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

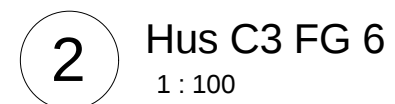
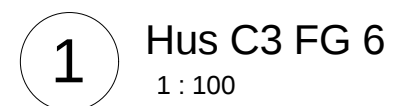
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:

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

Merknad:
Endret antall balkonger og størrelse

Merknad:
Endret antall balkonger og størrelse

[illegible]

A	02.05.2013	Revidert rammesøknad	SFE	BK
REV	DATO	REVISJONEN GJELDER	TEGNET	KONTR

TEGNINGSNR:	REV:
A10C3-106	A
Hus C3 Plan 6	

ANLEGG:
MARIENFRYD

TEGNINGSSTATUS:

Rammesøknad

LOKASJONSFIGUR:

TILTAKSHAVER:
MARIENFRYD AS

Veidekke Eiendom AS
Stasjonsboks 507 Skøyen
04 Oslo

ENTREPRENØR:
VEIDEKKE
ENTREPRENØR AS

Veidekke Eiendom AS
tboks 506 Skøyen
04 Oslo

ARKITEKT:



7033 Majorstuen
senborggata 19 C
06 Oslo
+47 23 32 71 00
po@ipo.no

Hus C3 Plan 6

PROJEKTSNR.: 110300	DATE: 16.06.2013	TEGN/KONTR: EG/ BK	SKALA(FORMAT): 1 : 100 (A1)
REV.DATO: 02.05.2013	TEGNNR.: A10C3-106		REV.NR: A

FIL(ST): C:\Revit lokalfiler - UJ\ARK_Marienfryd_HusC3_UJ.rvt



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 styreleder møter.
- Generelt samarbeid og kommunikasjon med andre styrer på Marienfryd.
- Mottatt og behandlet mail, reklamasjoner og klager fra beboere.
- Sendt velkomstmil 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 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 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 rens 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ETOTE-EUWM5-55PG2-3NGU2-1CC2A-ZVTLW

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 fratrasket 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 fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 420 927.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet 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		0	0
Garantiansvar	13	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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning felleskostnader 2023, Espira Marienfryd AS	49 716
SUM ANDRE INNTEKTER	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
Velferds kostnader	-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 seksjonseierens 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 (jf. § 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.

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 karmer
- 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 seksjonseiers 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.

Seksjonseiers 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

Ansaret 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 være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttet 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 sigarettssneiper fra balkongene.

4. Avfallshåndtering

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

Avfallsbeholderne er kun beregnet på henholdsvis papir og husholdningsavfall.

Byggeavfall, spesialavfall og annet avfall må leveres til gjenvinningsstasjon.

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

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

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

5. Brannsikring

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha eget godkjent brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler i orden til 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 avsatter.

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.

13. Parkering

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

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.

14. Brudd på husordensreglene

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

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret, og kan få konsekvenser for eierforholdet i sameiet.

15. Erstatningsansvar

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601559133
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr OSLO KOMMUNE PLAN- OG
971040823

Adresse
Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr Navn Bruksenhet
989668684 MARIENFRYD AS
Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
0301 128 156

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	128	156	0	1	784 / 3944	Næringseksjon	Ja	Ja
0301	128	156	0	2	70 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	3	58 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	4	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	5	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	6	64 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	7	82 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	8	64 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	9	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	10	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	11	58 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	12	70 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	13	58 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	14	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	15	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	16	64 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	17	82 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	18	64 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	156	0	19	59 / 3944	Boligseksjon	Nei	Nei

07.02.2014 08.50

Side 1 av 3



Doknr: 118384 Tinglyst: 11.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Plan- og
bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

07.02.2014
Ketil Enger

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt 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. 971 040 823

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Bing Rodneland advokatselskap DA		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Postboks 775 Sentrum		
Postnr. 0106	Poststed Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 985,770,573	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	128	156	

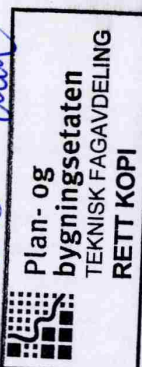
2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
989668684	Mariefryd AS	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)
1	N	784	BG	13	B	58		25	B	59		37	B	82		49	B
2	B	70		14	B	59		26	B	64		38	B	64		50	B
3	B	58		15	B	59		27	B	82		39	B	59		51	B
4	B	59		16	B	64		28	B	64		40	B	59		52	
5	B	59		17	B	82		29	B	59		41	B	58		53	
6	B	64		18	B	64		30	B	59		42	B	70		54	
7	B	82		19	B	59		31	B	58		43	B	58		55	
8	B	64		20	B	59		32	B	70		44	B	59		56	
9	B	59		21	B	58		33	B	58		45	B	59		57	
10	B	59		22	B	70		34	B	59		46	B	64		58	
11	B	58		23	B	58		35	B	59		47	B	82		59	
12	B	70		24	B	59		36	B	64		48	B	64		60	
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 følgebrev.	

Dato	Utstederens underskrift
21/6-13	<i>Herman Engen</i> HERMAN ENGENSEN

Påført etter avtale
 m/ Marius A. Rød
 02.10.13
 Kluu



Rett kopi bekreftes
 Tone-Lise Engen
 Tone-Lise Engen

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 sameiernes 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)

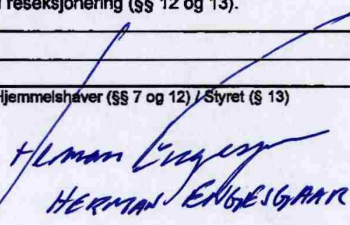
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

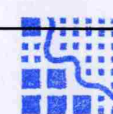
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene 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 ENGESMARK	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) i hht fullmakt og firmaattest Rett kopi bekreftes  Tone-Lise Røtter advokat
-----------------------	--	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

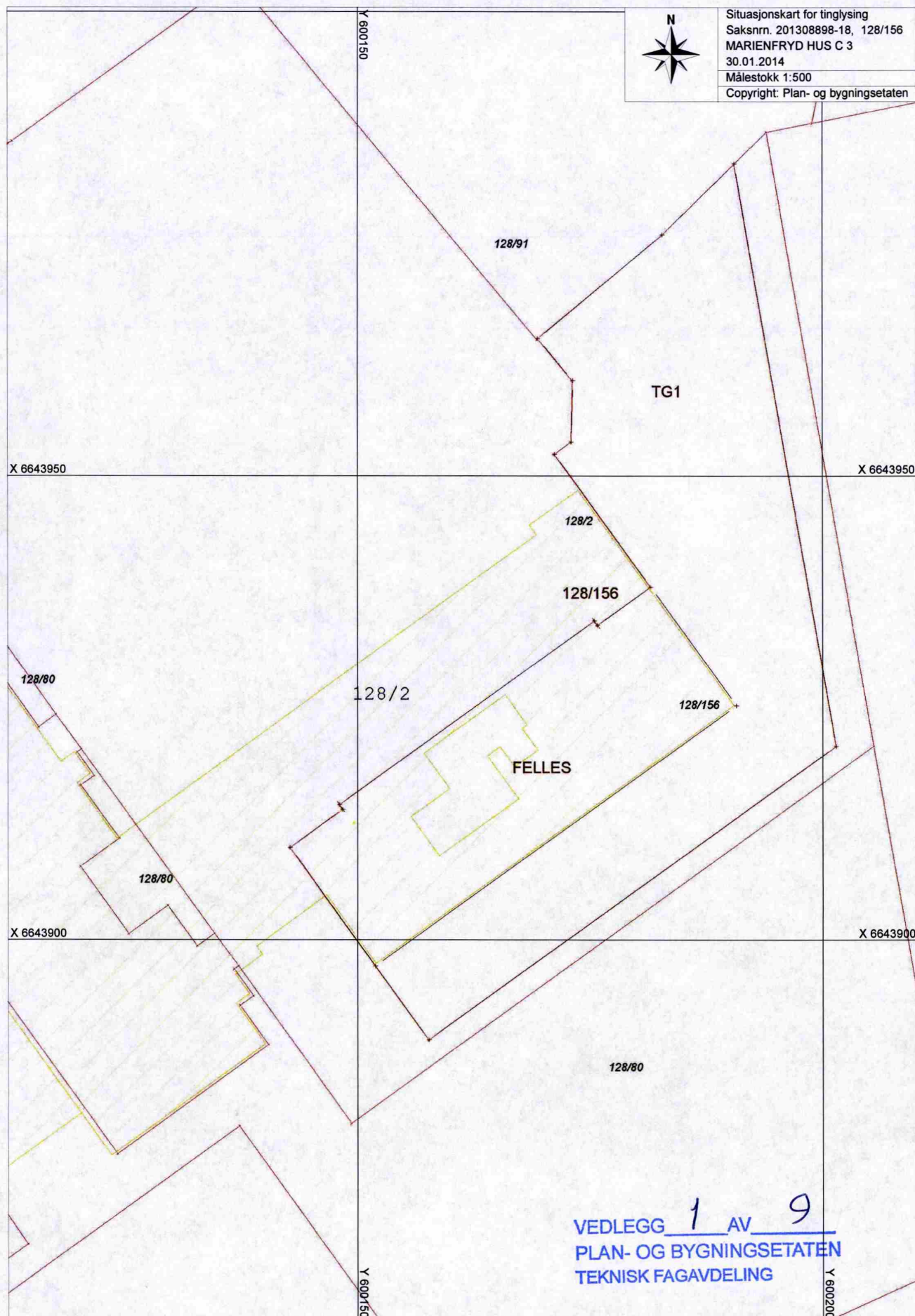
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
128	156
Festenr.	Snr.
	1-51
Kommune	
OSLO	
Dato	Stempel og underskrift
6.12.13	
 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING	

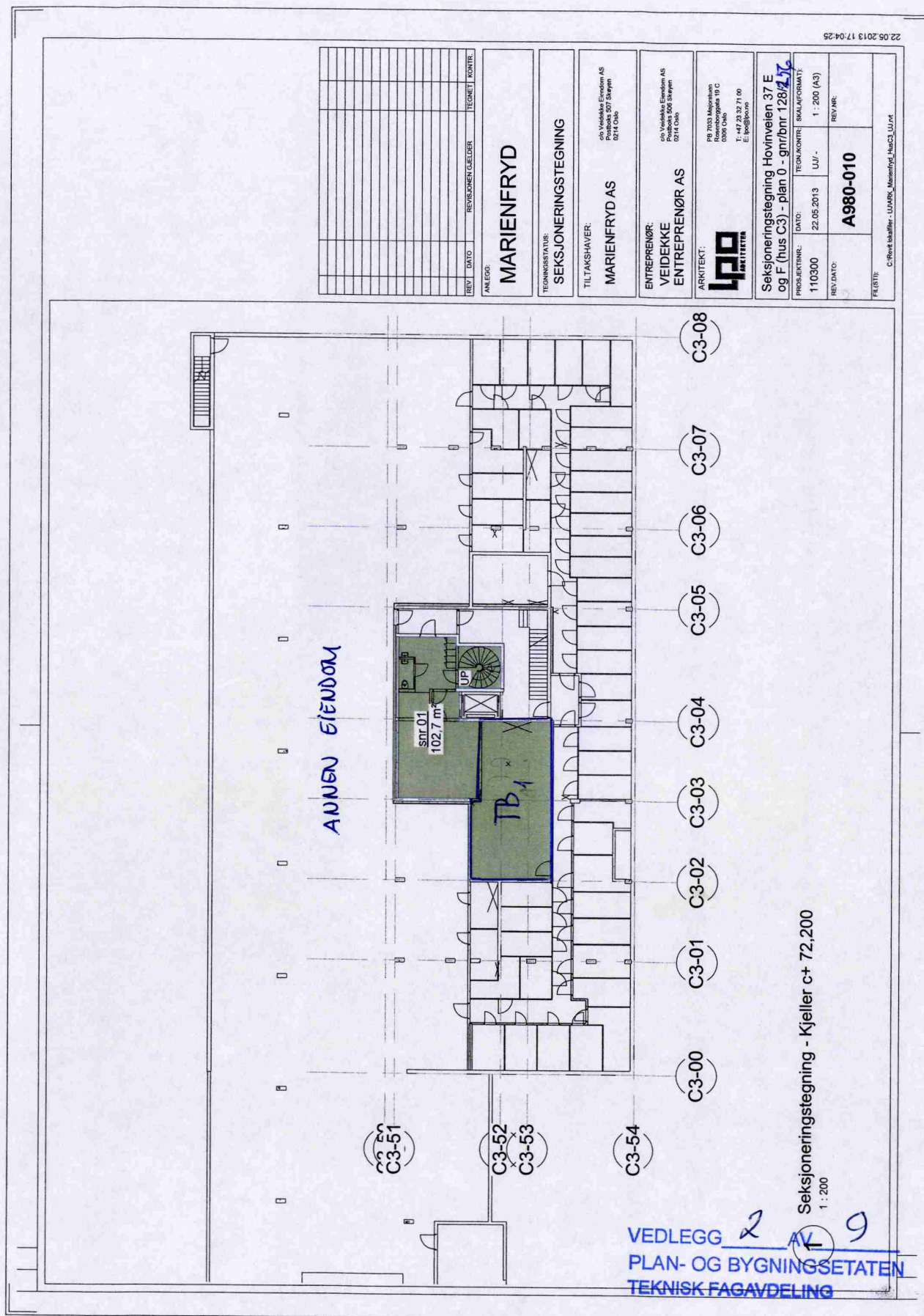
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser 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. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

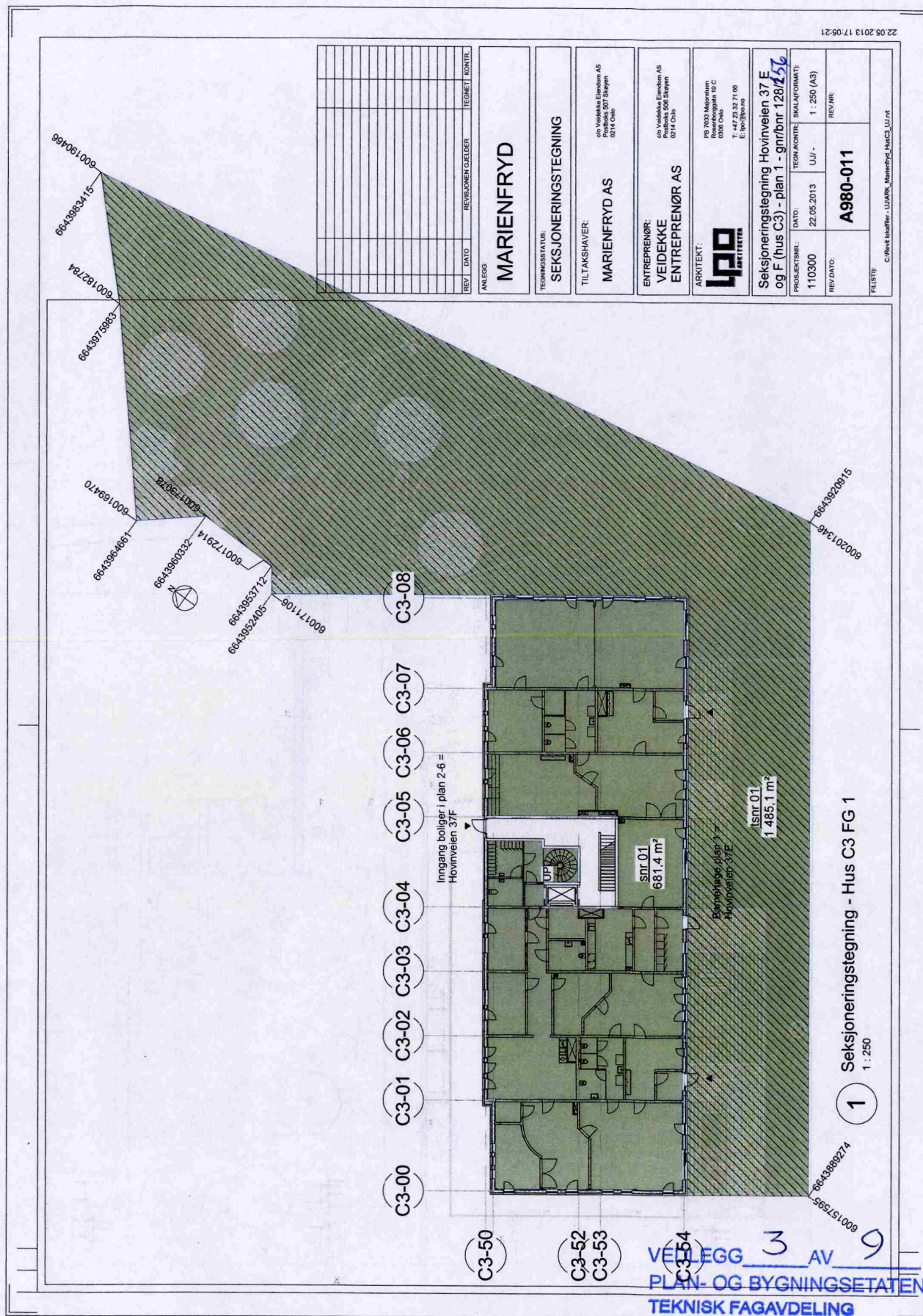
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
--	--

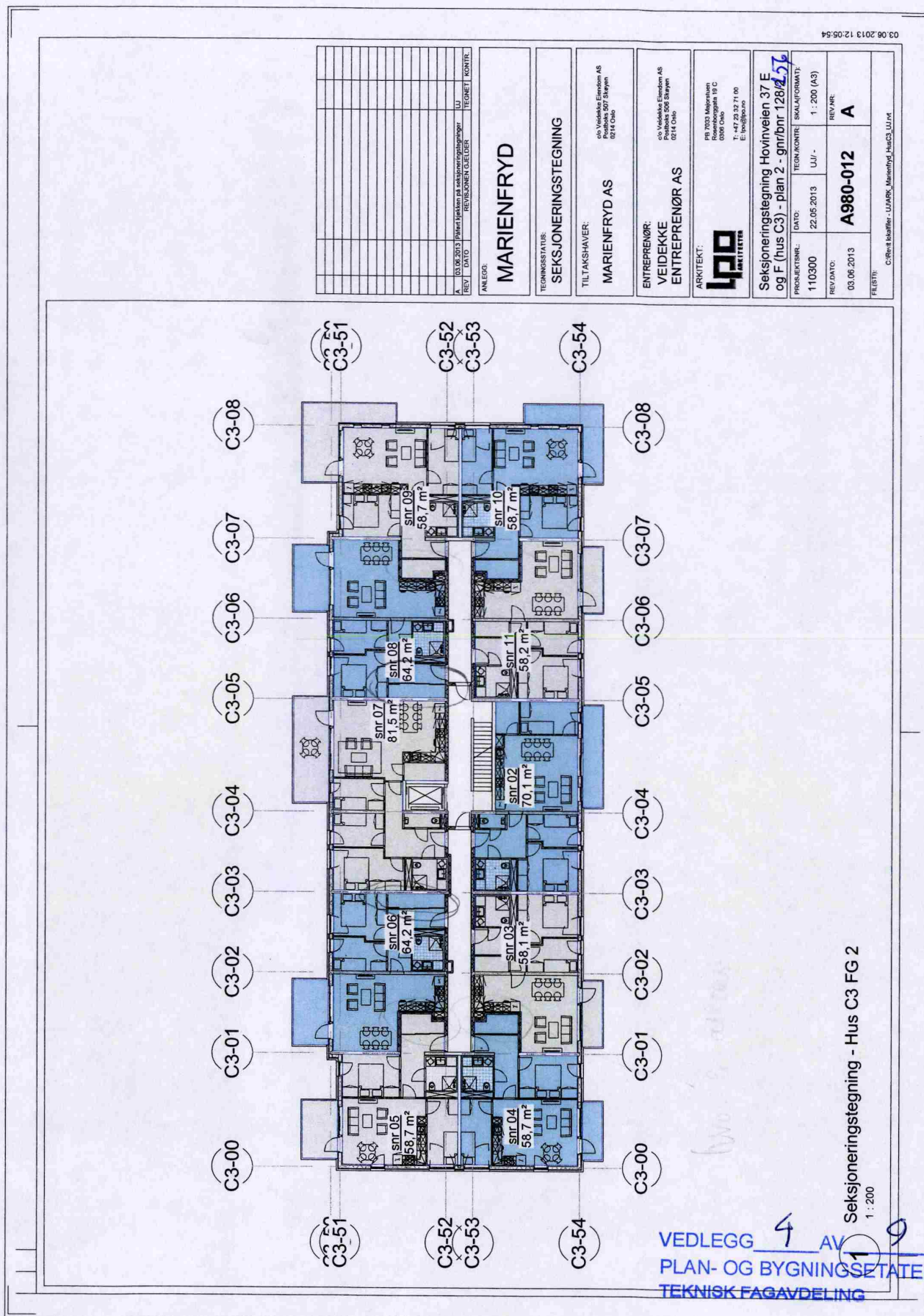
Dato	Utsteders underskrift
21/6-13	

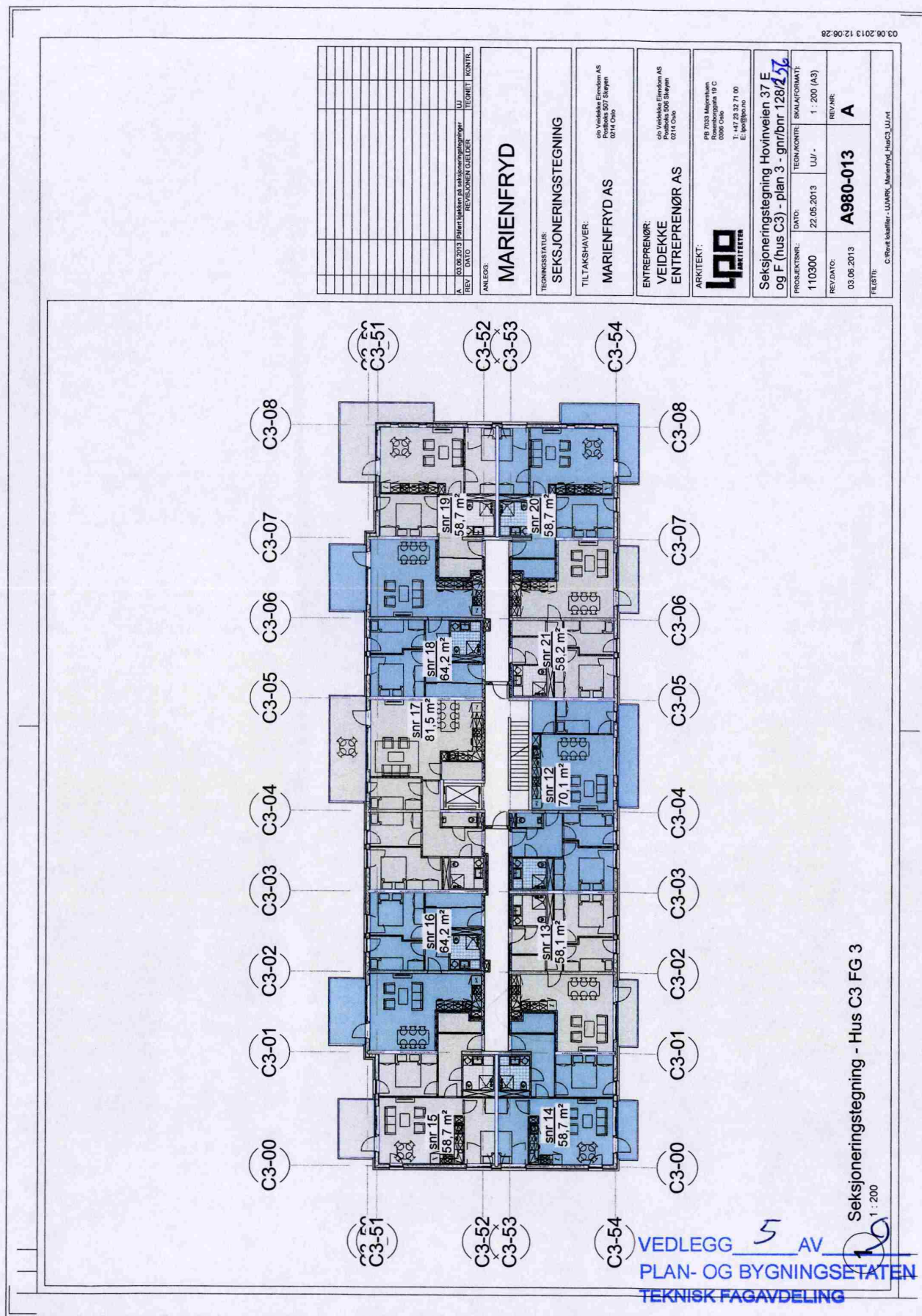
Rett kopi bekreftes
 Tone-Lise Prokom
 Tone-Lise Prokom
 advokat

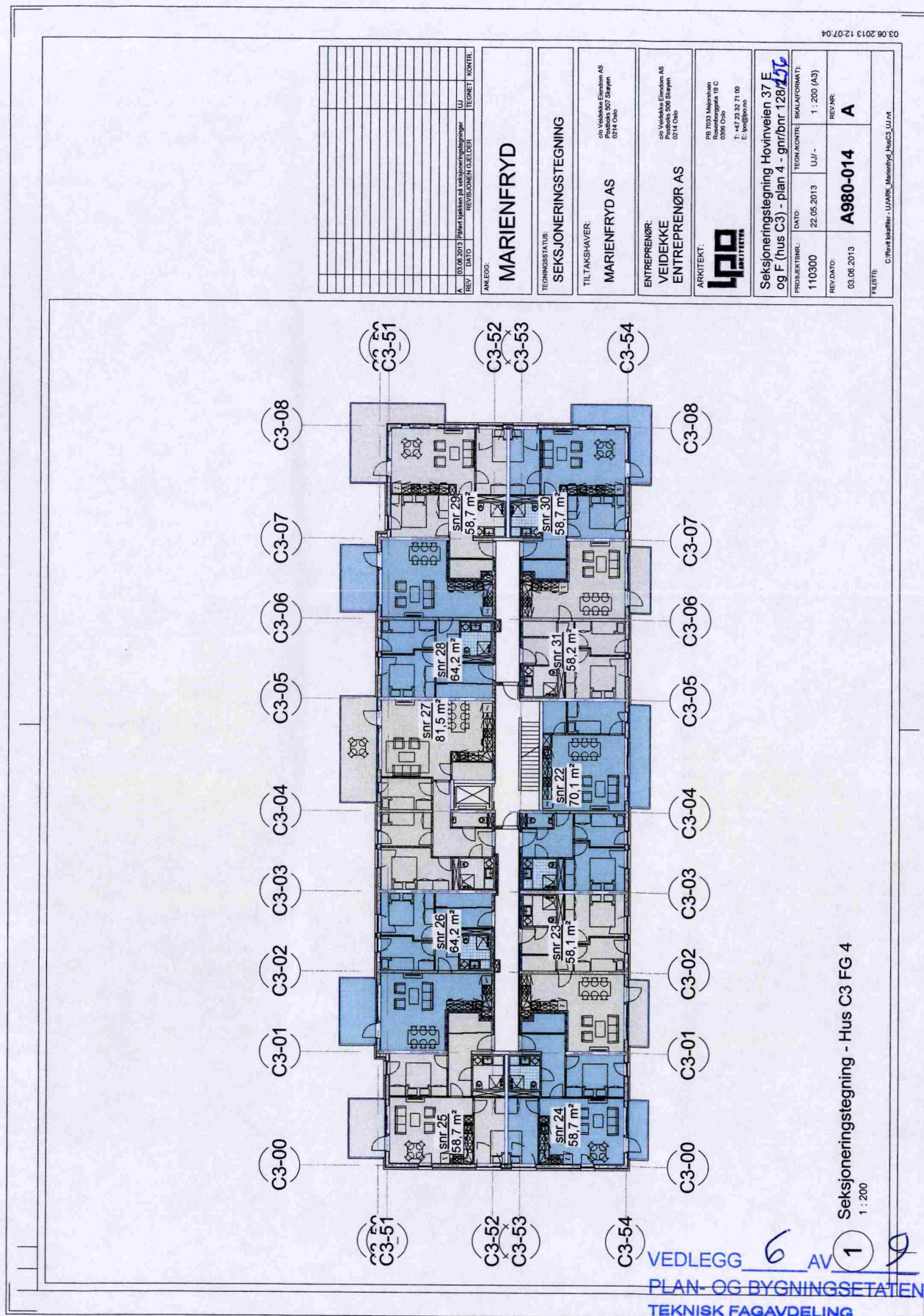


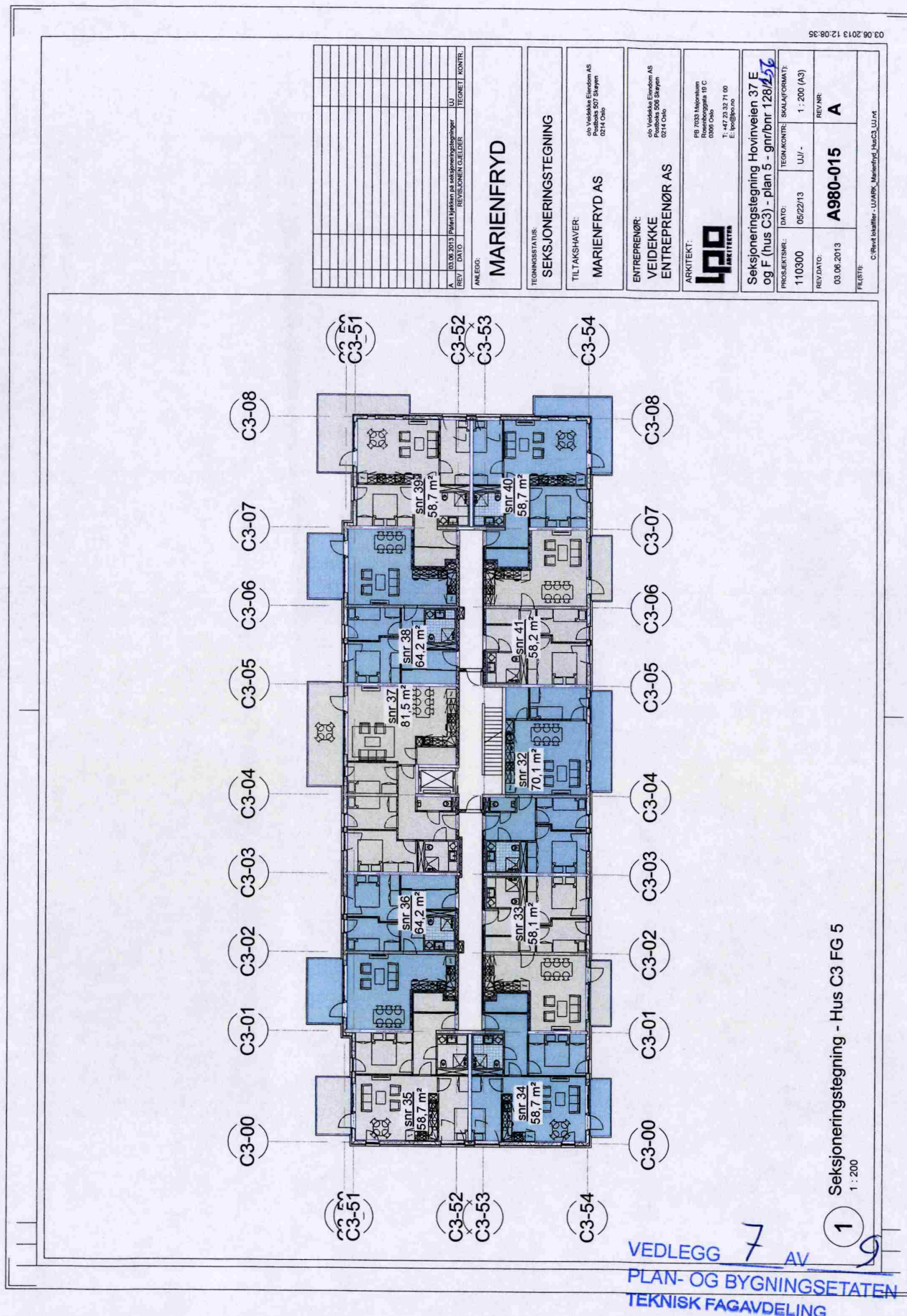


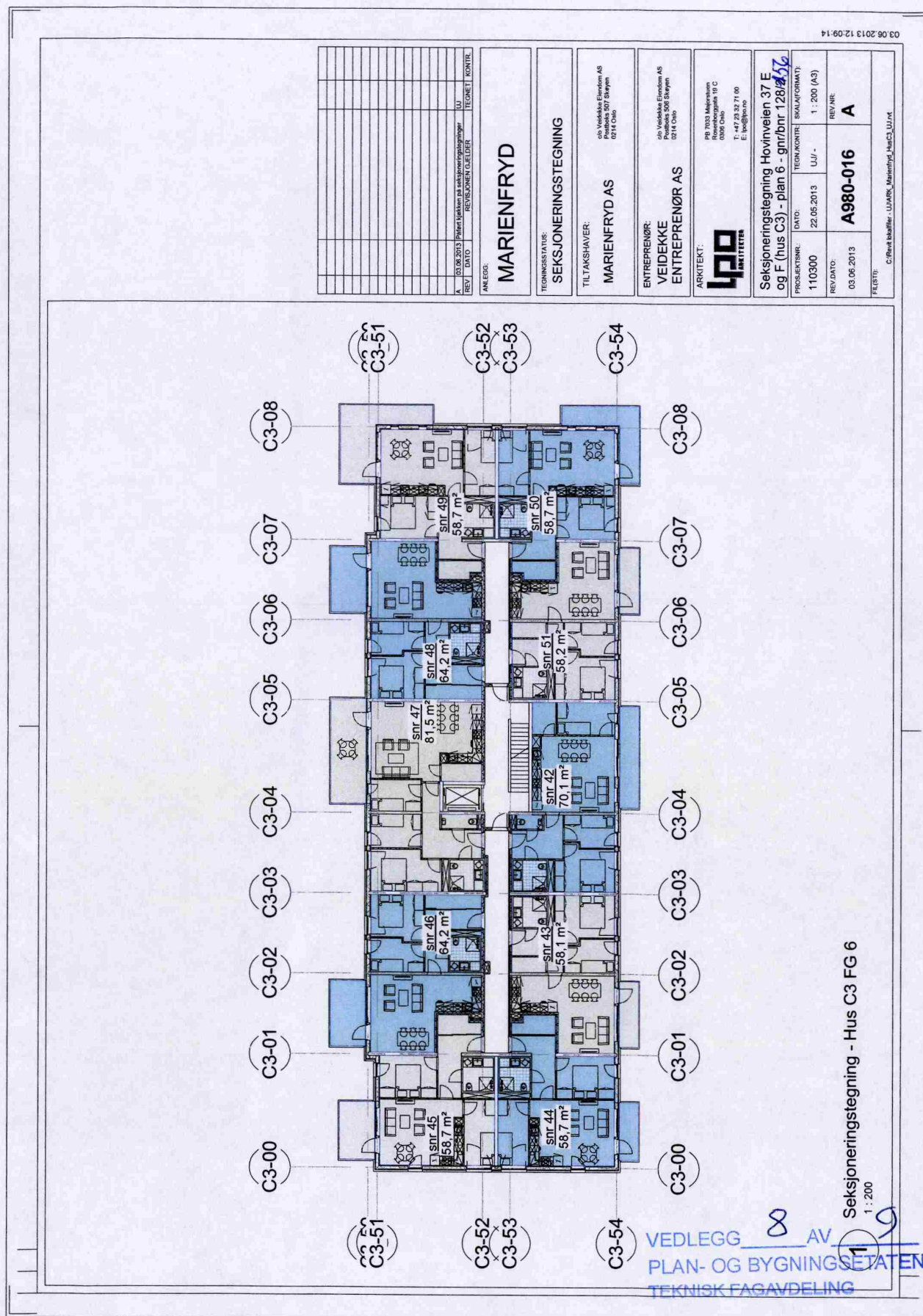


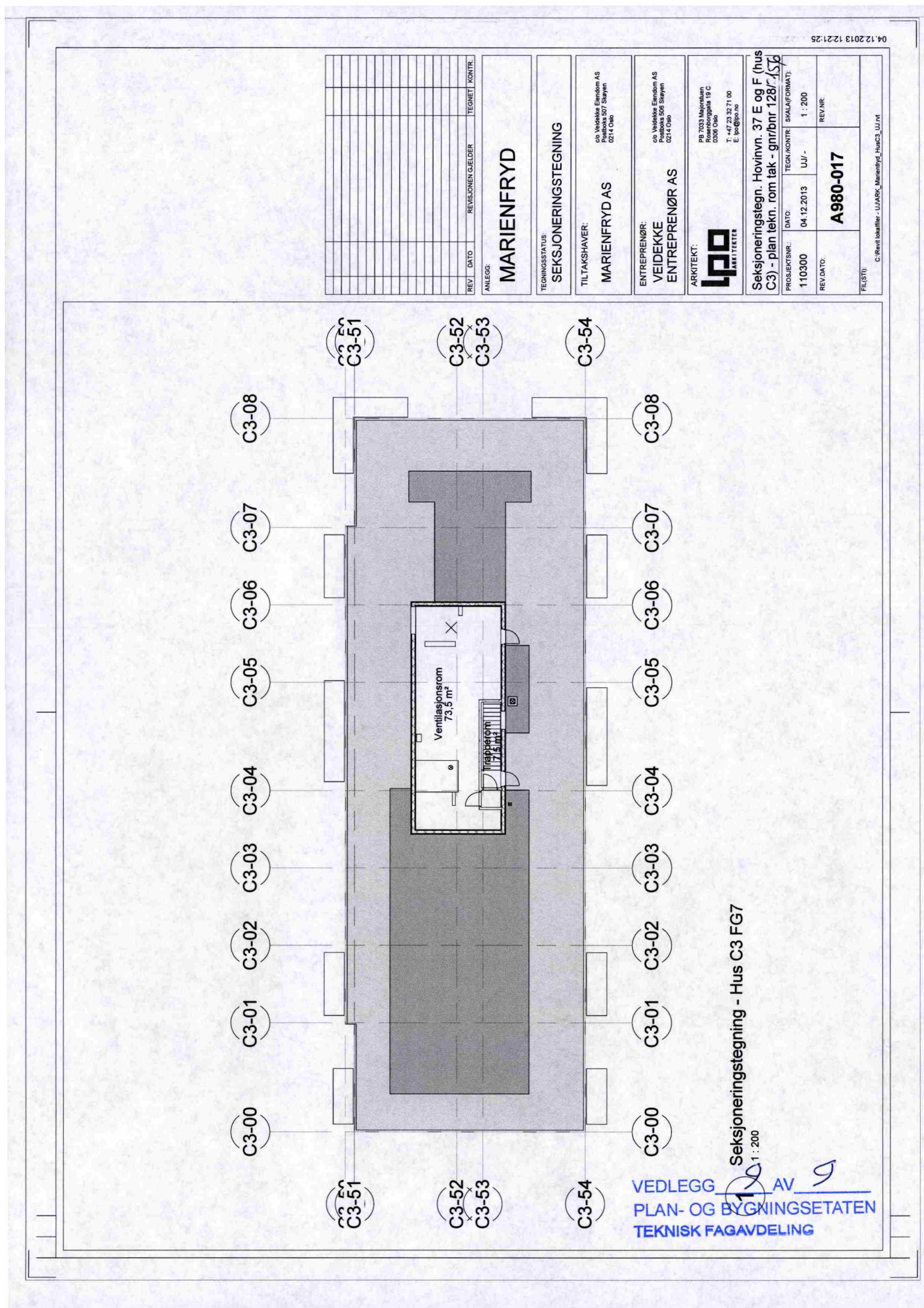


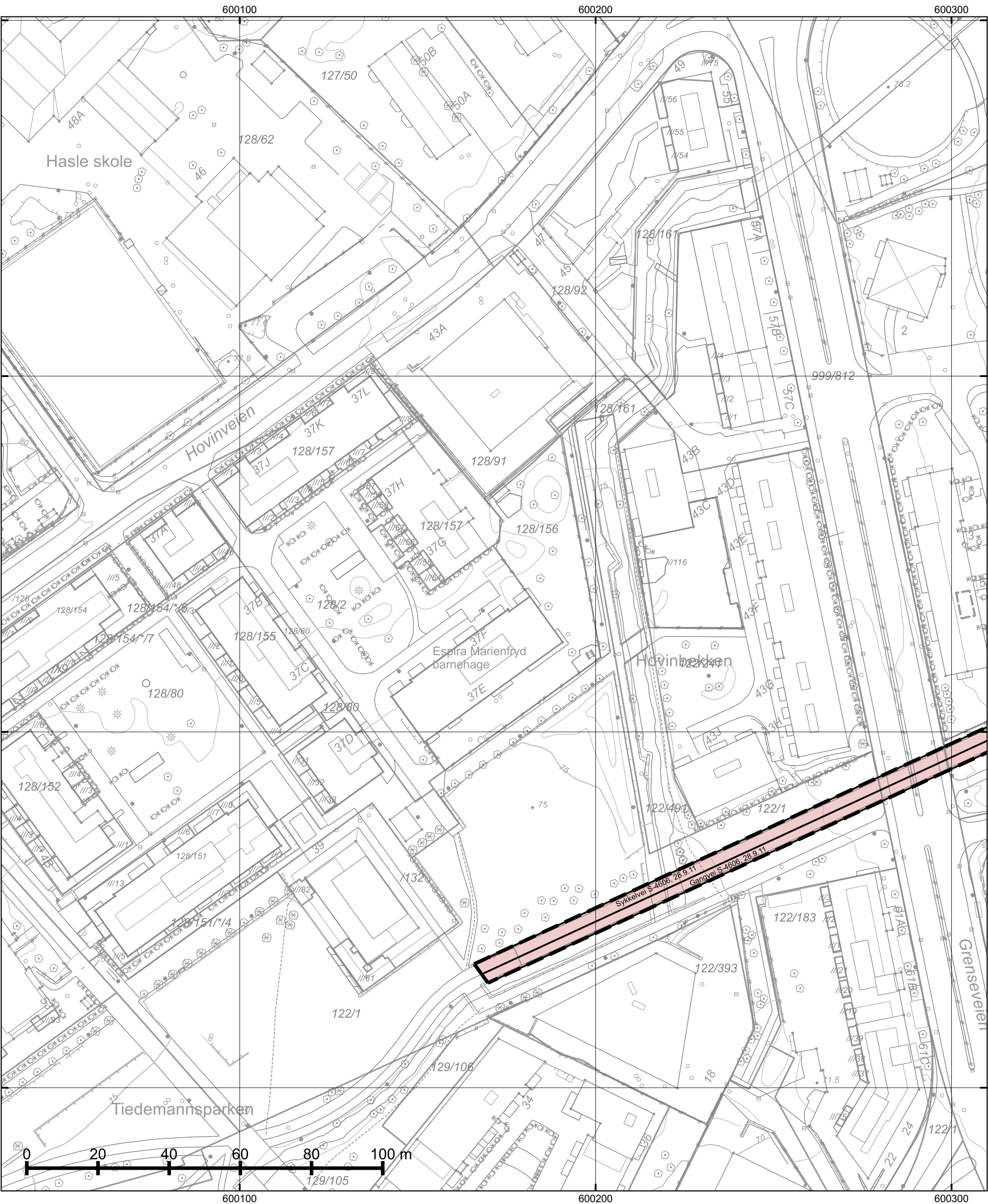












*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© 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 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

Adresse: Hovinveien 37

Gnr/Bnr: 128/156

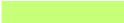
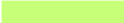
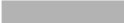
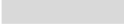
Deres ref.:

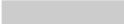
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Underjordisk anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Byggelinje
	148 - Bolig/offentlig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Frisiktlinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Regulert stoyskjerm
	311 - Annet veiareal		Regulert støttemur
	312 - Fortau		Bru
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

	1110 - Boligbebyggelse		Inn-/utkjøring
	1162 - Undervisning		Avkjørsel
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Eksisterende tre som skal bevares
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		

----- RpBestemmelseGrense

\\\\\\\\ RpAngittHensynSone

-. -. -. RpAngittHensynGrense

\\\\\\\\ RpFareSone

-. -. -. RpFareGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

----- 913 - Formålagrensning

———— 925 - Gesimslinje

———— 930 - Reguleringslinje

----- 936 - Regulert fotgjengerovergang

———— 964 - Regulert u-gradgrense

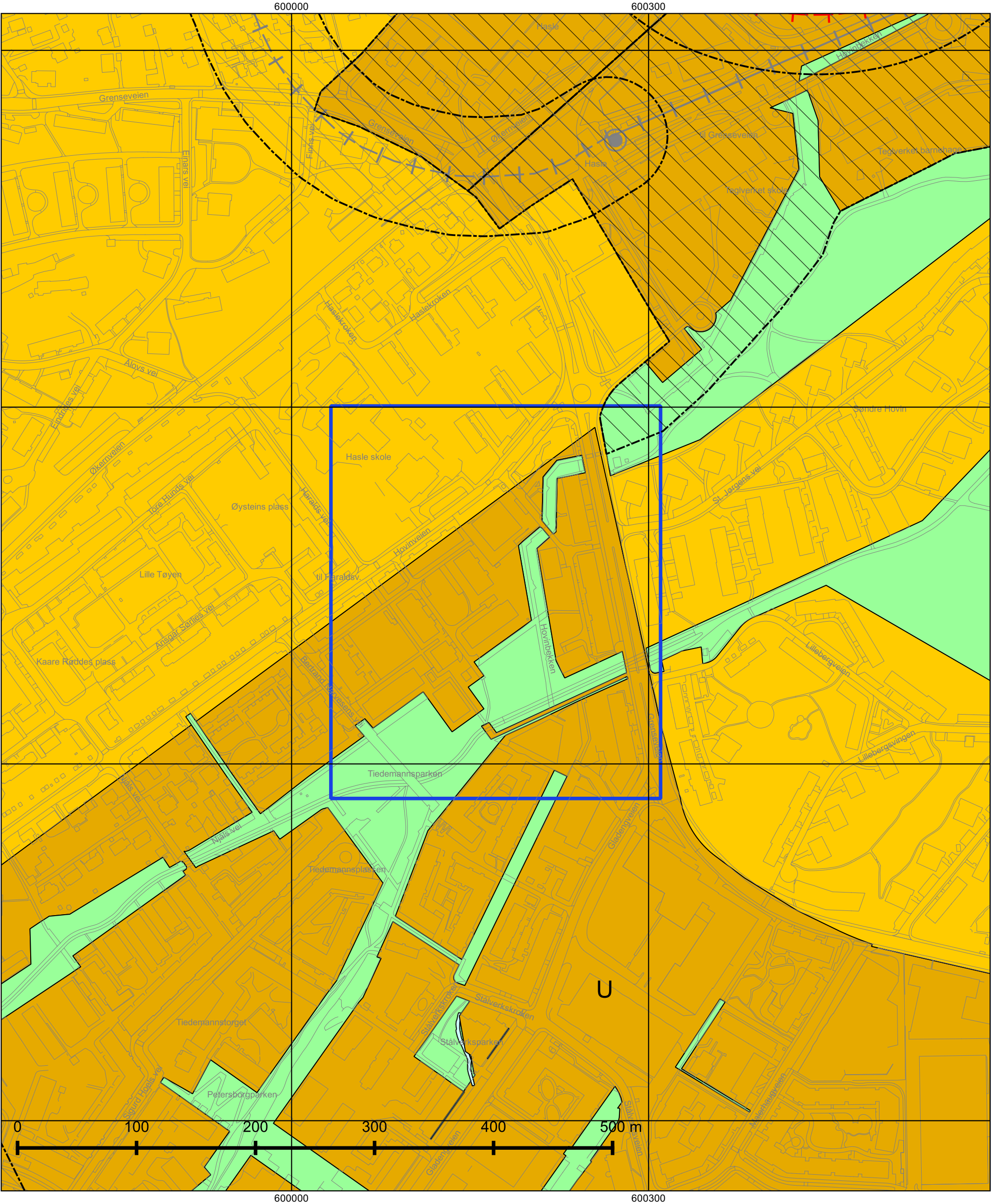
———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

----- Plangrense (gammel lov)

----- Plangrense (ny lov)

----- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



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>

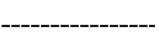
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

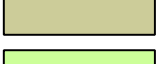
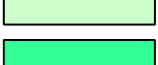
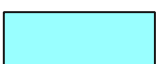
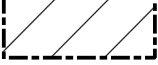
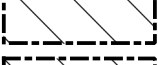
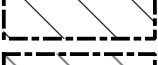
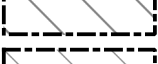
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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 - Elveflom
	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.

3.5 Boligkvalitet

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 tomten. 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 bakkeparkering på eiendommen gnr 128, bnr 2 og 80. Midlertidig bakkeparkering 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. Bredde 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>

