BERTRAND NARVESENS VEI 2B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Meglers verdivurdering
Meglerbrev
Vedtekter
Vedtekter Garasjesameiet
Årsmøte 2025
Ekstraordinært årsmøte 2024
Protokoll ekstraordinært årsmøte 2024
Energiattest
Ferdigattest Boligblokk 2009
Ferdigattest - brannalarmanlegg
Ferdigattest - Utskiftning av branndører - 2022
Plantegning 1.etasje
Reguleringskart
S-4157
S-4411
S-4453
Likningsverdi eiendom
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Bertrand Narvesens vei 2 B, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 154, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2792 **Referansenummer:** LA1617

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

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

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet 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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken og leiligheten ble oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2013 og ferdigattest i 2016 etter gjeldende bygge forskrifter, TEK 07. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Eventuelle kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

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 integrert stekeovn/koketopp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

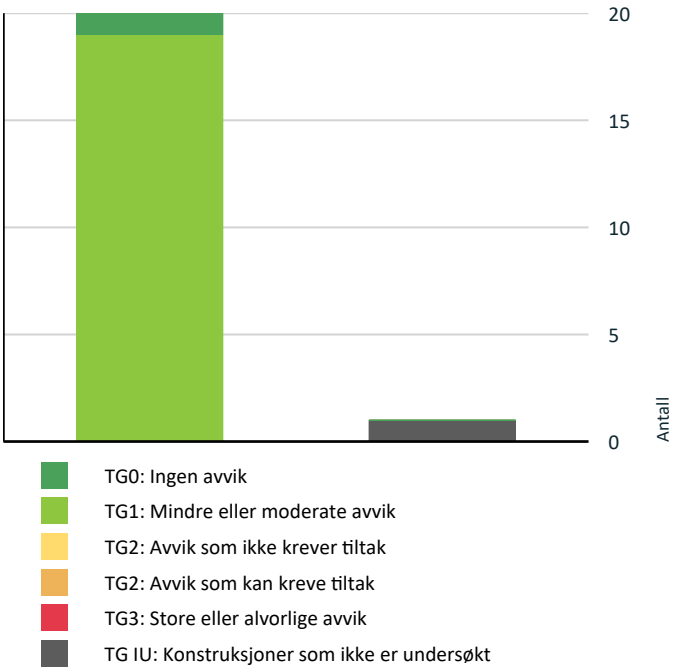
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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.
Takstmann fikk utlevert nøkler og var alene under befaring.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2013

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

UTVENDIG

Veggkonstruksjon - 2

Boligblokk med 5 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier.
Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med 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 tre-lags isolerglass.

Årstall: 2013

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst sydøstvendt terrasse på bakkeplan på 12m² fra stue, og videre til egen gressplen på ca 9m².

INNVENDIG

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.
Gulv slipt og behandlet i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

Radon

Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmer.

TG 1 Garderobe

Skyvedørsgarderobe montert på soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2013

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

10/10 fliser på gulv, nedsenket i dusjsone og lokalt fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport



1. 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 sisterne.
Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap.
Det ble ikke registrert løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisterne, men det skal være etablert annen løsning for lekkasjevann.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet felles ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt rustfri oppvaskkum og et greps armatur. Integrert stekeovn med keramisk koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøleskap ikke trukket fram under befaring og det er uvisst om det er skade på parkett under kjøleskap.

Årstall: 2013

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplet felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Fordelingsskap med stoppekraner i himling på bad.



TG 1 Avløpsrør

Felles 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 Vannbåren varme

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Anlegget er fra byggeår.

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

4. 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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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



TG 0 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 brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler 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

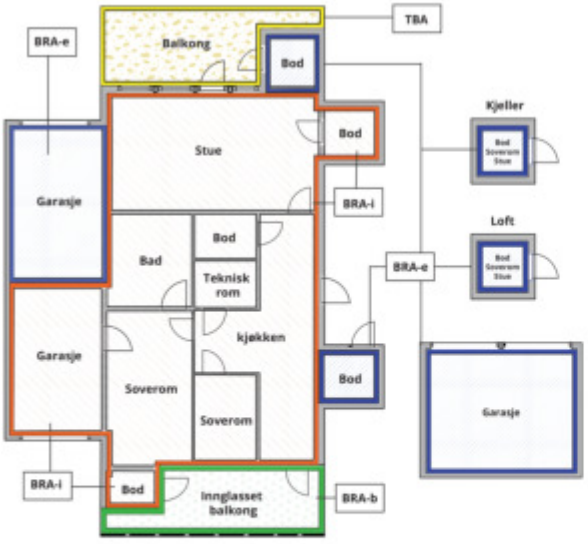
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	49			49	12
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**5**			**12**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gulv slipt og lakkert i 2025.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	46	3

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Jan Berby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	154		7	680.4 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse
Bertrand Narvesens vei 2 B

Hjemmelshaver
Gry Haukåssveen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Marienfryd Hus A1 og A2 Sameie	49 / 4043	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	912564851

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms 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 bålplass. Området godt skjermet fra biltrafikk.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	13170046			

Kommentar

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
Tegninger			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
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/LA1617

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250190

Selger 1 navn
Gry Haukåssveen

Gateadresse
Bertrand Narvesens vei 2B

Poststed	Postnr
Oslo	0661

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250190

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det finnes noen små sprekker i enkelte gipsplater.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde maur inne i leiligheten ca en dags tid. Antakeligvis kommet inn verandadøra som hadde stått åpen. Jeg fikk fjernet de samme dag. La også ut maurmiddel langs veggen ute på terrassen. Ikke vært noe problem siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250190

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250190

Tilleggskommentar

Viser til styret i Sameiet ifm. spørsmål om felles arealene. Jeg er kjent med at det har vært reparasjon av sirkulasjonspumpe for varmtvann, motor tilhørende ventilasjonsanlegg og lekkasje på sirkulasjonsrør varmtvann i Sameiet, men jeg har ikke detaljer ut over dette. Termostat på bad i leilighet blir byttet av Hako Elektro 08.05.25. Faktura blir lagt inn i boligmappen når arbeid er utført og faktura er mottatt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250190

E-Signing validated

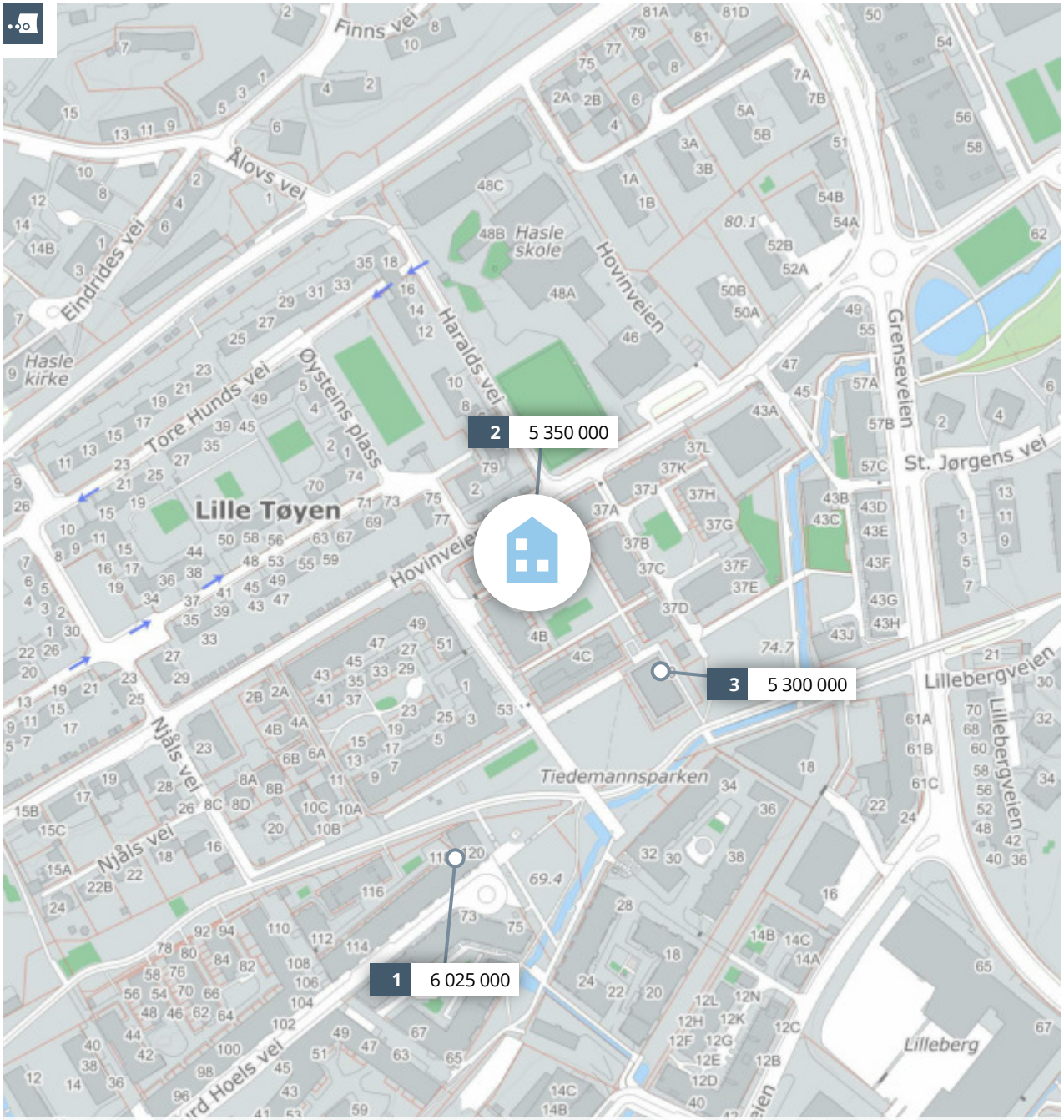
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Haukåssveen	d4dced9ba2ebdb0519b844 8659f6de0f47ee28e7	06.05.2025 04:12:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250190

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BERTRAND NARVESENS VEI 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 23.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emir Resulbegovic.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bertrand Narvesens vei 2 B, 0661 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 128 BNR 154 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Lille Tøyen øst

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	102 041
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	5 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	3 514
Formue	4 714
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sigurd Hoels vei 118 55 m² 2018 2. etg 2 sov	17.12.2024	5 800 000	**6 025 000**	0	6 025 000	**109 545**
2 Bertrand Narvesens vei 2 B 49 m² 2013 3. etg 1 sov	06.05.2025	5 350 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**109 184**
3 Hovinveien 39 47 m² 2011 9. etg 1 sov	12.08.2024	4 800 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**112 766**

Lys og stilren 2-roms selveierleilighet med etterspurt beliggenhet på Marienfryd!
God planløsning, med sosial stue og åpen kjøkkenløsning. Leiligheten har moderne oppgraderinger og en romslig markterrasse på 12 m².

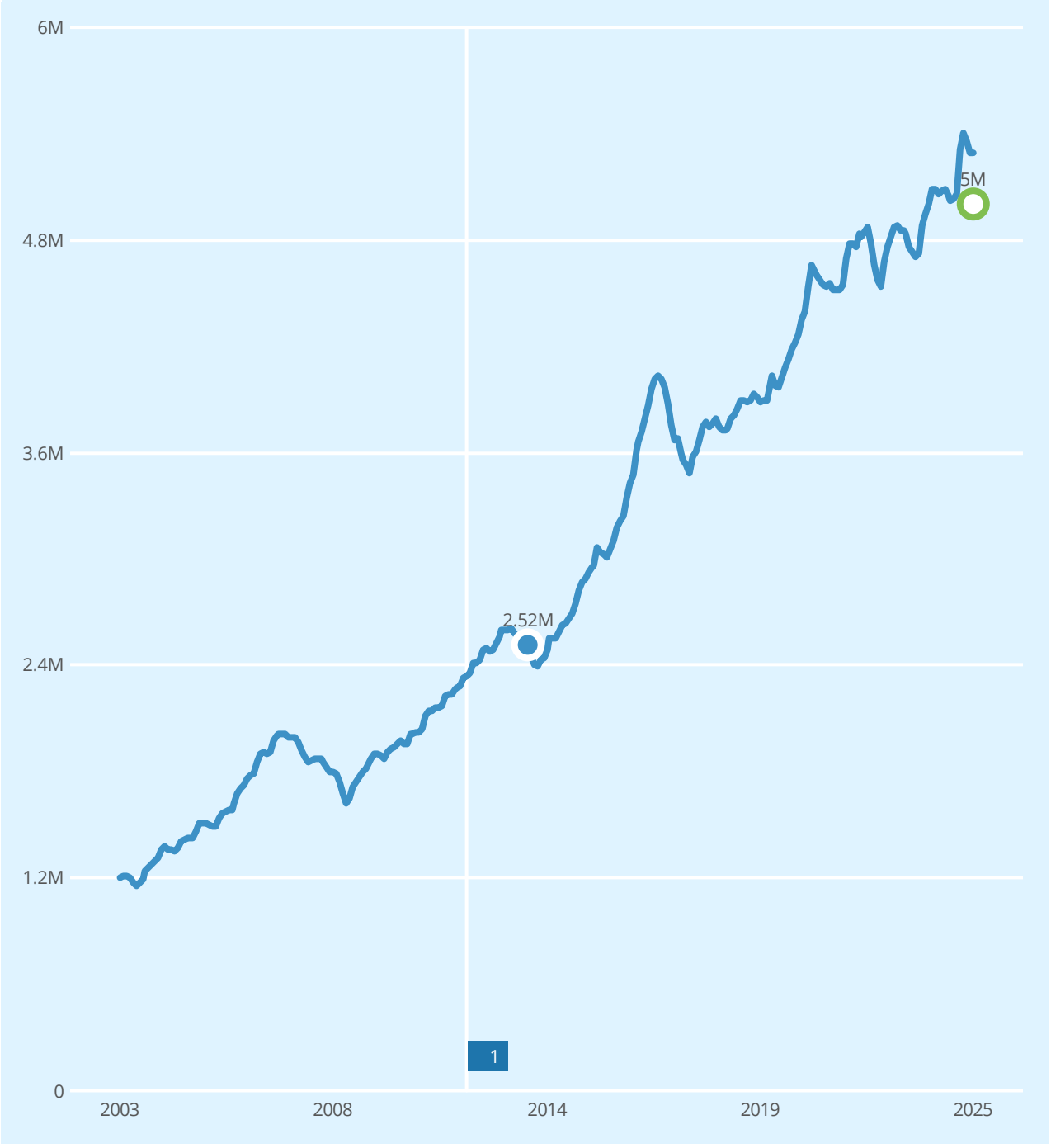
Lys og romslig stue med gode innredningsmuligheter
Sydøstvendt terrasse på ca. 12 m² med direkte utgang til egen gressplen på ca. 9 m²
Skjermet uteområde med hekk mot fellesarealer
Lunt soverom med skyvedørsgarderobe
Flislagt bad med tørkeskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Romslig entré med bod og gode oppbevaringsløsninger
Attraktivt og rolig område nær kollektiv og servicetilbud

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.09.2013		30.09.2013	-	2 520 000	-	2 520 000

Leiligheter til salgs i Lille Tøyen øst grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 099 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

51
dager

Leiligheter solgt i Lille Tøyen øst grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

6.8M
6.7M
6 673 000 Salgspris i snitt
6 621 000 Prisantydning i snitt
6.5M

Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 882 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

104 932 Lille Tøyen øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

102 041 Bertrand Narvesens vei 2 B Totalpris 5 000 000

MEGLERBREV

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Rikke Egeland
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3006346@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006346/38-25-0190 Vår ref.: 7299-1-07 Dato: 11.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Marienfryd Hus A1 Og A2 Sameie
Organisasjonsnr:	912564851
Seksjonseier:	Haukåssveen, Gry
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Bertrand Narvesens Vei 2 B, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	128
Bnr.	154

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 514,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	600,00	
Felleskostnader	2 914,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	64,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 714,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Arve Mangerøy, e-post: marienfrydhusa1oga2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

MARIENFRYD HUS A1 OG A2 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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 styret.

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

§ 3
Felleskostnader

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

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

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

§ 4
Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

§ 5
Vedlikeholdsfond

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

§ 6
Registrering av seksjonseiere og leietakere

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

§ 7
Styret

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

§ 8
Styrets kompetanse

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

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

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

§ 9
Om styremøtet

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

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

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

§ 10
Årsmøtet

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

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

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

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

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

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12
Møteledelse og flertallskrav

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

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

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

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

§ 13
Om årsmøtet

Hver seksjon har en stemme hver på årsmøtet. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten 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 som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14
Revisjon og regnskap

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

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

§ 16
Mislighold

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

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

§ 17
Fravikelse

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

§ 18
Bygningsmessige arbeider

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

§ 19
Endringer i vedtektene

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

§ 20
Habilitetsregler for årsmøte og styre

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

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

§ 21
Marienfryd – flere sameier

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

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

§ 22
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

§ 23
Kamera-/videoovervåkning

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

******

VEDTEKTER GARASJESAMEIET

VEDTEKTER
FOR
MARIENFRYD GARASJESAMEIE

Gnr. 428, bnr. 2, Oslo kommune
Vedtatt i ordinært sameiermøte den 19. mai 2015.
Revidert sist på ordinært sameiermøte den 8. april 2024

§ 1
Navn

Sameiets navn er Marienfryd Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 428, bnr. 2, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Marienfryd (Marienfryd).

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 293 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/293.

I tillegg har følgende eiendommer (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst rett til eksklusiv bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom):

Gnr. 128, bnr. 152, Marienfryd Hus B1 Sameie
Gnr. 128, bnr. 151, Marienfryd Hus C1 Sameie
Gnr. 128, bnr. 154, Marienfryd Hus A1 og A2 Sameie
Gnr. 128, bnr. 155, Marienfryd Hus B2 og C2 Sameie
Gnr. 128, bnr. 157, Marienfryd Hus A3 og B3 Sameie
Gnr. 128, bnr. 156, Marienfryd Hus C3 Sameie

Erklæringene følger som vedlegg til disse vedtektene.

3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen (og for enkelte parkeringsplasser med tilstøtende bod inntil og med dør fra parkeringsplassen) eiet direkte av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor bebyggelsen på Marienfryd, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder som ikke er direkte tilstøtende parkeringsplass med dør fra denne, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Veidekke Bolig/Marienfryd AS i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i Marienfryds boligsameier.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Eier og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie iht denne bestemmelsen. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Beboere i de(t) eierseksjonssameie som har parkeringsmessig underdekning, jfr. tinglyst erklæring, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Ved utleie av parkeringsplass har beboere i Marienfryd fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår, dog slik at beboer(e) i eiendom som måtte ha parkeringsmessig underdekning, jfr. tinglyst erklæring har prioritet blant de ellers berettigede. Styret/ forretningsfører kan føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret/ forretningsfører innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Marienfryd med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass (også ved utleie til Marienfrydbeboer) må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til Sameiet, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideelle andel av garasjesameiet eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i et av eierseksjonssameiene på Marienfryd, jf § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem

som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

En rekke p-plasser og boder er plassert med tilknytning til hverandre, og slik at tilkomst til boden kun skjer via p-plassen. Fordeling og omfordeling av slike p-plasser og boder kan ikke gjøres adskilt. Evt. ny fordeling av p-plass medfører samtidig ny fordeling av tilknyttet bod i samsvar med det ovenstående i dette avsnitt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysning. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen til den ideelle andel i Garasjeeiendommen blir overført til den nye sameier.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 7.1
Digitale årsmøter

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at eierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere eller bruksrettshaverne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter kostnadsfordelingsbrøken. Hver sameier eller bruksrettshaver har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 7 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det skal ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert av Marienfryds eierseksjonssameier.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen avsameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier eller bruksrettshaver som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel eller spesialrom, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne og bruksrettshaverne etter kostnadsfordelingsbrøken i pkt 3 under.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf § 17
   b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
   d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e. vaktmesterrom
   f. renhold av fellesarealer
   g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) eller bruksrettshaver(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. Garasjeport
   b. Portåpner/GSM-key
   c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
   d. Oppmerking av p-plasser

3. Følgende kostnadsfordelingsbrøk er basert på det arealet som disponeres av henholdsvis parkeringsplasser (inklusiv kjøreareal) og spesialrom.

   293 sameieandeler for parkeringsplass, hver utgjørende 28, til sammen 8.204

Gnr. 128, bnr. 152, Marienfryd Hus B1 Sameie	290
Gnr. 128, bnr. 151, Marienfryd Hus C1 Sameie	438
Gnr. 128, bnr. 154, Marienfryd Hus A1 og A2 Sameie	559
Gnr. 128, bnr. 155, Marienfryd Hus B2 og C2 Sameie	378
Gnr. 128, bnr. 157, Marienfryd Hus A3 og B3 Sameie	635
Gnr. 128, bnr. 156, Marienfryd Hus C3 Sameie	451
Til sammen	10.955

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 19
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7322
MARIENFRYD GARASJESAMEIE

Velkommen til årsmøte i MARIENFRYD GARASJESAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 18:00, Teglverket skole, Grenseveien 60, Kopernikus auditorium.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret

Styret kan kontaktes per e-post: marienfryd.garasjesameie@gmail.com

Vibbo

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Etablering av ladeinfrastruktur til EL-biler

Med vennlig hilsen,
Styret i MARIENFRYD GARASJESAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Odd Martin Thue foreslåes som møteleder.

Forslag til vedtak

Odd Martin Thue er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Asgeir Tannum foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7322 Marienfryd Garasjesameie Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Odd Martin Thue

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnulf Odden Rødseth
  Representant for MARIENFRYD HUS A3 OG B3 EIERSEKSJONSSAMEIE
- Kjetil Gordon Håland
  Representant for MARIENFRYD HØYHUSET EIERSEKSJONSSAMEIE
- Peter Kleven
  Representant for MARIENFRYD HUS B1 EIERSEKSJONSSAMEIE
- Tone Johansen
  Representant for MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 8

Etablering av ladeinfrastruktur til EL-biler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har jobbet med å finne et godt alternativ til dagens løsninger for lading i garasjen.

Dette vil være et moderne lastbalansert anlegg med inntil 22kw ladekapasitet som er uavhengig av strøm fra leiligheter.

Det vil gå en kabel på veggen og det vil etableres bakplate ved hver parkeringsplass slik at lader kan monteres på denne av elektriker. Man unngår at hver plass må trekke sin egen kabel.

Dette vil gjøre at alle vil ha mulighet til å kjøpe zaptech pro lader for samme pris(ca kr 14.000) uavhengig av hvor langt kabelstrekk de har, om de bor i høyhuset eller andre forhold som har vært gjeldene til nå.

Lading vil betales av den som lader gjennom den leverandøren styret velger og det vil for eksempel være enklere at leietakere betaler for egen lading.

Det vil også gjøre garasjeplassene mer attraktive og slik sett også leilighetene da alle vil ha en reel mulighet for å kjøpe lader uten at investeringen blir alt for stor.

Dette gjelder de 253 garasjeplassene som ikke har ladeinfrastruktur i dag og ikke de 40 garasjeplassene ved garasjeporten som fikk dette i 2022.

De som har lader i dag som er koblet rett på leiligheten kan beholde denne løsningen så lenge den virker.

All nyetablering og oppgradering vil måtte knyttes til den nye ladeinfrastrukturen.

Totalpris for kabel på vegg og bakplate til alle plasser kr 2.073.250,-

Styret har søkt om og fått tilskudd fra Oslo kommune på 50%.
Pris etter tilskudd kr 1.036.625,-

Kostnad per plass blir kr 4097,-

I 2025 er tilskuddet fra kommunen satt ned til maks 30% av investeringen (for de som søker i 2025).

Tilbudt løsning gjelder ladeanlegg for zaptech pro ladere som er moderne smartladere koblet til internett.

Forslag om at dette faktureres som en innbetaling til hver enkelt av de 253 plassene. Dette er uavhengig av om plassen har lader fra før.

Alle vil motta et tilbud fra elektriker på etablering av lader før infrastrukturen blir installert som betales direkte til elektriker.

Sameiet vil eie infrastrukturen og kan selv velge tilbyder for ladeadministrasjon.

Styrets innstilling

Hver av de 253 garasjeplassene som ikke har infrastruktur for lading i dag betaler kr 4097,- i en ekstra innbetaling.

Styret etablerer ladeinfrastruktur i henhold til det som er beskrevet i søknaden om tilskudd fra Oslo kommune.

Forslag til vedtak

Hver av de 253 garasjeplassene som ikke har infrastruktur for lading i dag betaler kr 4097,- i en ekstra innbetaling. Styret etablerer ladeinfrastruktur i henhold til det som er beskrevet i søknaden om tilskudd fra Oslo kommune.

Styrets årsrapport

1. Det har vært gjennomført 4 styremøter.

2. Fulgt opp og meldt inn reklamasjoner, vannlekkasjer, ajourført registrering av lekkasjer.

3. Fulgt opp service på garasjeport og fått utbedret skader.

4. Arbeidet i samarbeid med advokat og ingeniør i forhold til saken med lekkasjer i garasjetaket, det tettes med injisering ved lekkasjer innenfra av utbygger(Veidekke).

5. Bestilt nye portåpnere og deaktivert mistede åpnere.

6. Fulgt opp kameraovervåkningen. Tatt ut video og oversendt politiet ved anmeldelser.

7. Fulgt opp innbruddsforsøk.

8. Gjennomført betongrehabilitering i henhold til vedtak fra fjorårets årsmøte med Integrert Byggrådgivning og Alliero.

9. Innhenta tilbud på etablering av ladeinfrastruktur for de 253 plassene som ikke har dette i dag.

10. Søkt om tilskudd fra Oslo kommune til ladeinfrastruktur.

11. HMS arbeid, vernerunder.

12. Gjennomført opprydning i sykkelrommene.

13. Utarbeidelse av budsjett.

14. Gjennomført klokketest på brannvarslingsanlegget.

15. Fulgt opp serviceavtaler, brannvarsling, nødlys, sprinkling, garasjeport, dører,

ventilasjon. Utført anbefalte utbedringer.

16. Gjennomført feiing av garasjeanlegget.

17. Besvart henvendelser fra andelseiere, meglere og andre henvendelser.

Leder for Garasjesameie er også Marienfryds representant i veilaget som vi har

sammen med Tiedemannsjordet.

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 inntekter/kostnader
Driftsinntektene er høyer enn budsjettert på grunn av kapitalinnkalling i forbindelse med betongrehabilitering.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes betongrehabiliteringen og kostnader knyttet til dette.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket 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 fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 247 562.

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MARIENFRYD GARASJESAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MARIENFRYD GARASJESAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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 rettvisende 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SCLLC-WJ5VI-DII8Z-2DB7T-DHT3Y-LKE3U

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

MARIENFRYD GARASJESAMEIE
ORG.NR. 915 608 485, KUNDENR. 7322

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 623 116	1 512 780	1 514 000	1 586 000
Ladeinntekter EL-bil		24 660	38 651	40 000	40 000
Andre inntekter	3	1 363 037	58 114	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 010 814**	**1 609 544**	**1 554 000**	**1 626 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 366	-15 470	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-95 086	-90 426	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-257 425	-130 822	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 555 784	-1 166 837	-500 000	-502 000
Forsikringer		-104 728	-83 433	-90 000	-108 000
Energi/fyring	9	-209 535	-233 938	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-15 203	-14 850	-18 000	-19 000
Andre driftskostnader	10	-218 050	-197 046	-207 500	-216 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 581 277**	**-2 046 922**	**-1 358 500**	**-1 394 000**
DRIFTSRESULTAT		**429 537**	**-437 378**	**195 500**	**232 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 753	1 409	0	0
Finanskostnader	12	-5 083	-8 386	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**670**	**-6 977**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**430 207**	**-444 355**	**195 500**	**232 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		247 562	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-261 711		
Udekket tap		0	-182 644		
Reduksjon udekket tap		182 645	0		

MARIENFRYD GARASJESAMEIE
ORG.NR. 915 608 485, KUNDENR. 7322

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 787	2 288
Forskuddsbetalte kostnader		31 413	25 370
Driftskonto OBOS-banken		524 819	31 848
Driftskonto OBOS-banken II		10 577	10 519
Sparekonto OBOS-banken		307	297
SUM OMLØPSMIDLER		**569 903**	**70 321**
SUM EIENDELER		**569 903**	**70 321**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		247 562	0
Udekket tap		0	-182 644
SUM EGENKAPITAL		**247 562**	**-182 644**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 539	18 224
Leverandørgjeld		277 802	234 741
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 350 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**322 341**	**252 965**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**569 903**	**70 321**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2025
Styret i Marienfryd Garasjesameie

Odd Martin Thue	Dagfinn Solend	Sara Tesfai
Tone Johansen	Vibeke Wiersholm Støvland	Kjetil Gordon Håland
Arnulf Odden Rødseth		

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalinnkalling - Betongrehabilitering 4/5	2 036 936
Felleskostnader	1 300 920
Teknisk rom	285 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 623 116**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Betongrehabilitering 1/5	1 363 037
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 363 037**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 366.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-41 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 343
Integrert Byggrådgivning AS	-208 458
SUM KONSULENTHONORAR	**-257 425**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rehabilitering garasjeanlegg	-2 430 479
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 430 479**
Drift/vedlikehold bygninger	-301 843
Drift/vedlikehold VVS	-391 861
Drift/vedlikehold elektro	-105 143
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-688
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 900
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 042
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-226 829
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 555 784**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-206 117
Fjernvarme	-3 418
SUM ENERGI / FYRING	**-209 535**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-7 016
Annet driftsmateriale	-1 483
Vaktmestertjenester	-168 291
Vakthold	-23 085
Andre fremmede tjenester	-2 896
Kontor- og datarekvisita	-1 724
Andre kontorkostnader	-3 104
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-5 637
Øreavrunding	2
Tap på fordringer,	-16
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-218 050**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 049
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	704
SUM FINANSINNTEKTER	**5 753**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 083
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 083**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25
Selskapsnummer: 7322 **Selskapsnavn:** MARIENFRYD GARASJESAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7299

Marienfryd Hus A1 og A2 Sameie

Velkommen til årsmøte i Marienfryd Hus A1 og A2 Sameie

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 11. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7299

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

I forbindelse med ordinært årsmøte ble det ikke valgt vararepresentant til styret. Dette på grunn av at vi ikke hadde villighet fra noen til å stille. Vedtektene for sameiet tilsier at vi skal ha et styre som består av 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Vi har nå fått villighet fra Andreas Stormo om å stille som vararepresentant til styret. Det kalles derfor inn til ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre valget.

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 A1 og A2 Sameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arve Mangerøy er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Gry Haukåssveen og Anne Hay Risanger 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

Roller og kandidater

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

- Andrea Stormo

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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 11.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 15.04.24
Selskapsnummer: 7299 **Selskapsnavn:** Marienfryd Hus A1 og A2 Sameie

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

Arve Mangerøy er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gry Haukåssveen og Anne Hay Risanger er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Andrea Stormo

_____ _____

**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 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Marienfryd Hus A1 og A2 Sameie

Organisasjonsnummer: 912564851
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. april kl. 09:00 til 15. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Arve Mangerøy er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 25
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Gry Haukåssveen og Anne Hay Risanger er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 25
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
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: 25
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (2 år)

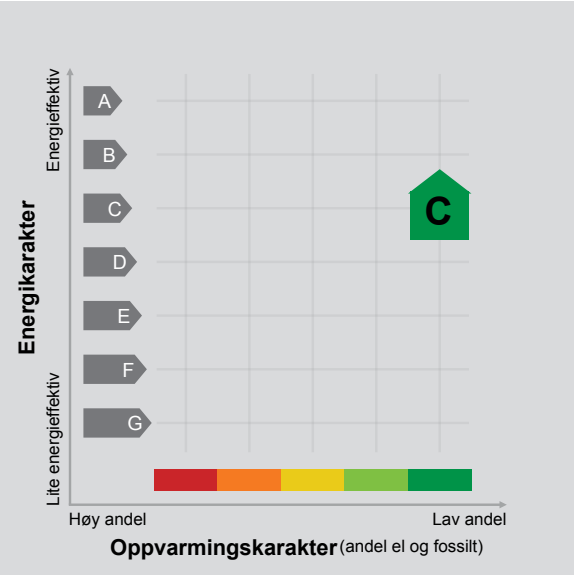
Følgende ble valgt:
Andrea Stormo (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andrea Stormo

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bertrand Narvesens vei 2B
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300269697
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-109641
Dato	23.04.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 1 700 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 700 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 innetemperaturen
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
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.

FERDIGATTEST
BOLIGBLOKK 2009

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEAB AS
Postboks 2909 Solli
0230 OSLO
info@peab.no

Dato: 15 SEPT. 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200511219-105 Saksbeh: Peter Sollie
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERTRAND NARVESENS VEI 1 - 53	Eiendom:	128/5/0/0
Tiltakshaver:	Ferd Eiendomsinvest AS	Adresse:	Postboks 34, 1324 LYSAKER
Søker:	PEAB AS	Adresse:	Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HOVINVEIEN 29 (BERTRAND NARVESENS VEI 1-53)

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Peter Sollie
saksbehandler

Kopi til:
Ferd Eiendomsinvest AS Postboks 34 1324 Lysaker kop@ferd.no

FERDIGATTEST - BRANNALARMANLEGG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS
Agmund Bolts vei 57
0664 OSLO

Dato: 08.07.2020

Deres ref.: Frode Linna | Vår ref.: 201917561-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERTRAND NARVESENS VEI 1 - 53	Eiendom:	128/5/0/0
Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS	Adresse:	Agmund Bolts vei 57, 0664 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bertrand Narvesens vei 1 - 53

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av brannalarmanlegg, mottatt 06.07.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201917561			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje	-	-	1/5
Plan 2 etasje	-	-	1/6
Plan 3 etasje	-	-	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

FERDIGATTEST - UTSKIFTNING AV BRANNDØRER - 2022

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRACON AS
Stovnerfaret 60
0982 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.03.2022
Jan Gjerløw	202005414 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse: BERTRAND NARVESENS VEI 1
Tiltakshaver: EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 128/5/0/0
Søker: BRACON AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bertrand Narvesens vei 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av branndører i fellesarealer, mottatt 03.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202005414			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Underetasje - illustrasjon branndør sluse			1/13
Underetasje - illustrasjon branndør sluse			1/14

Klagefristen er tre uker

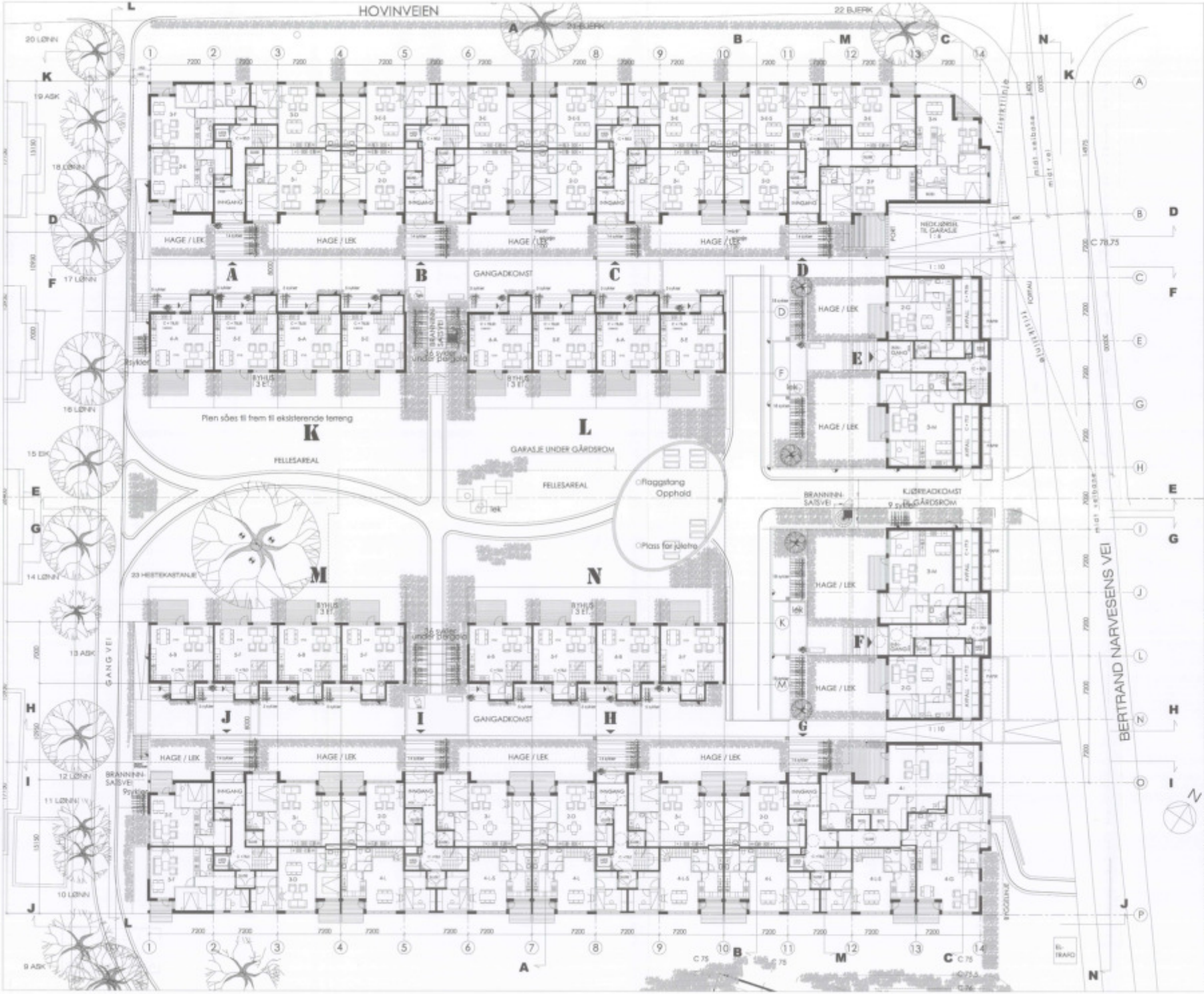
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

PLANTEGNING
1.ETASJE



VEDLEGG E-4

DATO:	TEKST	SIGN.	REV.
02.09.07	INNTEGNET BRANNINNSATSVEIER TIL GARASJER V/AKSE 6, AKSE U12 OG AKSE 1/O	T.H.	C
15.08.06	INNTEGNET GARASJE UNDER GÅRDSROM, LEILIGHETER OVER 2 PLAN INNTEGNET AKSE 4-13 MOT TURVEI SØ	T.H.	B
19.12.05	KORRIGERT/JUSTERT SLUSER OG INNTEGNET SNUPLASS FOR RULLESTOL I SLUSER/TRAPP	T.H.	A

FERD eiendom

PROSJEKTNAVN:
TIEDEMANNSJORDET
HOVINVEIEN 29
G.NR. 128, B.NR. 5

FASE:
SØKNAD OM ENDRING SVRAMMETILLATELSE

TEGNINGSNAVN:
PLAN 1. ETASJE

PROSJEKTNR:	MÅL:	DATO:	SIGN:
200435	1:200	13.09.05	ÅM

FIL:
I:\prosjekter\tiedemannsjordet.pln\plan1.dgn

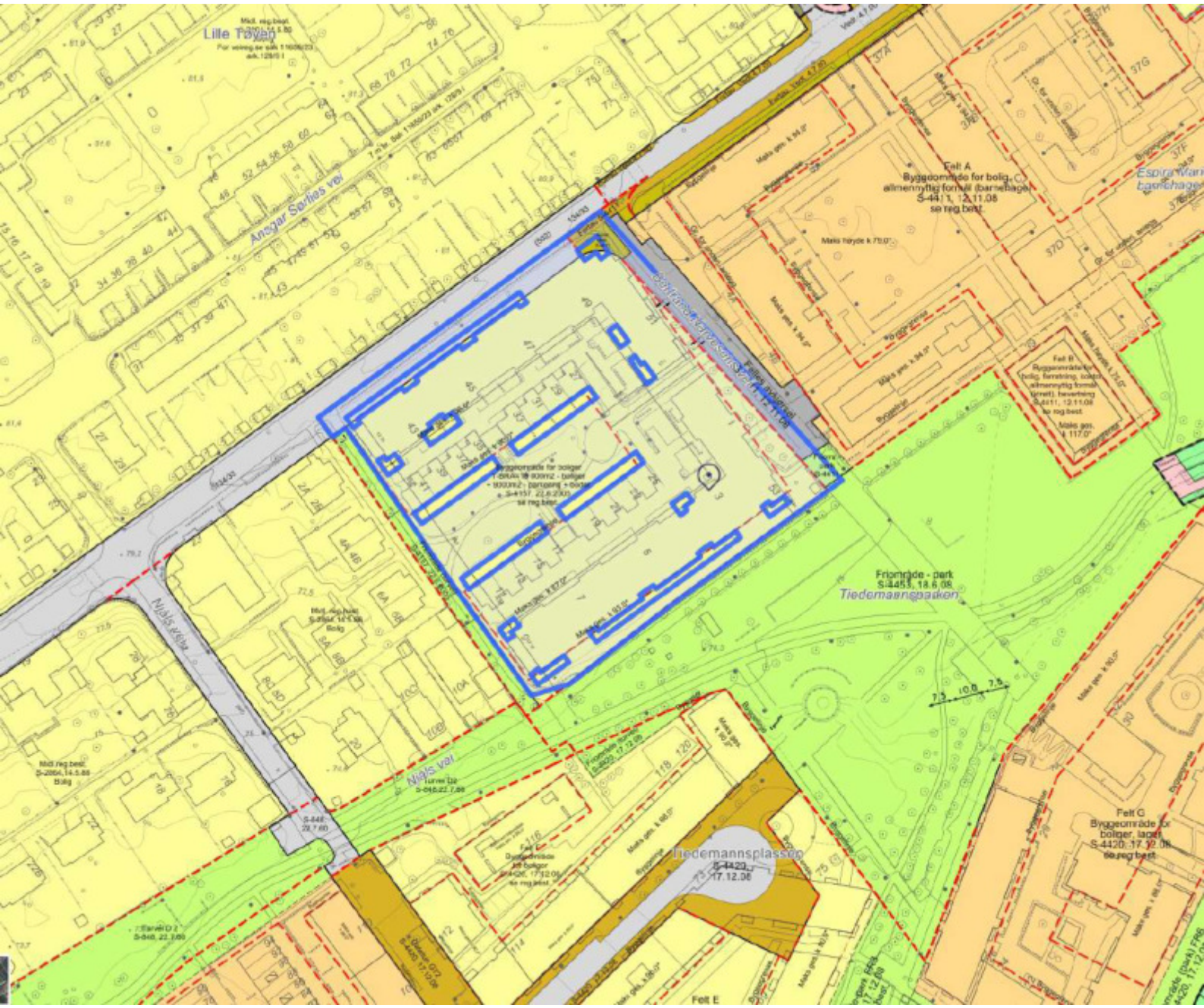
KONTROLL:
TH

TEGNINGSNR.:
A4-001

REV.:
C

SCALA ARKITEKTENE AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO
Org.nr. 912 818 060
Tel 22929700, Fax 22929701, E-post: post@scala-arkitekter.no

REGULERINGSKART


Lille Tøyen
Ansgar Sørlies vei
Felt A
Byggeområde for bolig, C, allmennyttig formål (barnehage)
S-4411, 12.11.08
se reg.best
Maks høyde k 70.0"
Maks gesims k 94.0"
Byggegrense
Felt B
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (privat), hevverksteng
S-4411, 12.11.08
se reg.best
Maks gesims k 117.0"
Espira Barnehager
Kjølnes vei
Maks gesims k 97.0"
Maks gesims k 90.0"
Friområde - park
S-4455, 18.6.08
Tiedemannsparken
7.5
10.0
7.5
Kjølnes vei
Tiedemannsplassen
S-4420, 17.12.08
Felt G
Byggeområde for boliger, lagen
S-4420, 17.12.08
se reg.best
Felt E

S-4157

Oslo

S-4157

Hovinveien 29+35 - Tiedemannsjordet Byggeområde for bolig og friområde:park,turvei.

Vedtaksdato: 22.06.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200106811

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200106811

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOVINVEIEN 29 OG 35 MFL. GNR. 128 BNR. 5, 65 OG 93

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00130 datert 02.12.2002, revidert 24.09.2004.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- friområde: park, turvei

§ 3. Byggeområde for bolig

3.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal T-BRA = 18 000 m² over terreng. I tillegg kan parkeringskjeller og areal for boder under terreng utgjøre inntil 9 000 m². Bruksareal for bolig og forretning skal medregnes som 100 % T-BRA også når det ligger delvis under terreng. Parkeringskjeller og areal for boder hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i T-BRA. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes som 50% T-BRA. Bruksareal hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal medregnes som 100% T-BRA. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningen av T-BRA med 15 m² per plass. I byggeområdene felt C og D tillates en maksimal utbygging på 30 % BYA.

3.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

3.3 Høyder

Innenfor byggegrensene i planen kan bebyggelsen oppføres inntil de maksimale gesimshøyder/ mønehøyder som er påskrevet plankartet. Innenfor samtlige byggeområder tillates i tillegg oppført en øverste etasje som maksimalt kan utgjøre 30 % av underliggende etasjes areal.

3.4 Utforming

All bebyggelse skal ha flate tak. Rom for nødvendige installasjoner tillates ikke over øverste takflate bortsett fra nødvendig overhøyde for heis. De øverste etasjenes veggliv skal være tilbaketrukket.

3.5 Leilighetsfordeling

Leilighetssammensetningen skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. Ettroms leiligheter tillates ikke.

3.6 Strøkstjenlig virksomhet

Det tillates at mindre deler av sokkeletasjene mot Bertrand Narvesens vei opp til et maksimum på totalt 200 m² T-BTA kan benyttes til strøkstjenlig virksomhet som kontor og forretningsformål.

3.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten (utomhusplan). Planen skal vise terrengbehandling, arealer for opphold og lek, sykkelparkering og gjesteparkering samt eventuelle støytiltak. Eksisterende trær utenfor byggegrensene skal bevares. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.8 Parkering

Parkering skal anordnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. I tillegg tillates etablert parkeringsplasser som skal dekke dagens overflateparkering. Parkeringsplassene skal anordnes i garasjeanlegg under terreng eller bebyggelse. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede. Det kan etableres inntil 10 gjesteparkeringsplasser på terreng, disse inngår i beregning av T-BRA.

§ 4. *Friområde*

4.1 Friområde: park

Mot turvei D2 avsettes et område på over 1 000 m² til friområde hvor det skal opparbeides en plan

fotballøkke med minimumsmål 25 x 40 meter.

4.2 Friområde: turvei
Mellom den nye bebyggelsen og villabebyggelsen i sørvest skal det opparbeides en gjennomgang fra Hovinveien til turvei D2.

§ 5. AvkjørselKjøreatkomst til parkeringskjeller og til indre gård skal skje fra Bertrand Narvesens vei. Nedkjøringsramper utenfor bygning tillates ikke.

§ 6. *Miljøkrav*6.1 Støy
Krav til skjerming av ute oppholdsarealer mot trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv. Eventuelle støytiltak skal vises ved søknad om rammetillatelse.

6.2 Forurenset grunn
Eventuelt forurensede masser fra grunnen skal behandles i henhold til gjeldende retningslinjer og leveres til godkjent deponi.

§ 7. *Rekkefølgebestemmelser*
7.1 Skolekapasitet
Før det gis igangsettingstillatelse skal skolemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at skolekapasiteten for området er tilfredsstillende. Dersom skolekapasiteten ikke er tilfredsstillende skal en mulig utvidelse av kapasiteten være sikret.

7.2 Ballsletter
Før det gis igangsettingstillatelse skal gressletter og ballsletter i umiddelbar nærhet av Tiedemannsjordet, som er ment som en fullverdig bruksmessig erstatning av grøntområdene innenfor planområdet, være opparbeidet.

7.3 Kraftlinje
Før friområdene under kraftlinjen opparbeides må kraftlinjen være lagt i bakken forbi tiltaksområdet.

S-4411

Oslo

S-4411

Reguleringsplan med reguleringbestemmelser 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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

§ 3. Byggeområder for bolig, forretning, kontor, allmennyttig 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 allmennyttig 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, allmennyttig 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, allmennyttig formål (idrett) og bevertning. Hver forretningsenhet skal ikke overstige 200 m². Tillatt bruksareal for bolig- og allmennyttig 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 utrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg og som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen innenfor de høydebegrensinger som er angitt i § 3.3.

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

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

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

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

3.8 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av 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 tilliggende 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 ivaretakelse 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 tilliggende 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.

S-4453

Oslo

S-4453

TIEDMANNSPARKEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 128 bnr. 80 m.fl.

Vedtaksdato: 18.06.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200509754
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200509754

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TIEDEMANNSPARKEN PÅ ENSJØ

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BOP-200509754 datert 14.02.2007, revidert 06.12.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- friområde: park

§ 3. Friområde: park
- Hovedprinsipper for utforming av parken skal være:
    - Offentlig karakter med en tydelig visuell avgrensning. Klart skille mellom offentlige og private arealer.
    - Gjennomgående turvei.
    - Universell utforming.
    - Både større sammenhengende og mindre intime rom.
    - En større strøkslekeplass skal innpasses.
    - To balløkker skal innpasses.
    - Bearbeiding/ombygging av fabrikkpipa som et parkelement.
    - Hovinbekken skal renne åpent gjennom parken og knyttes til Vestre bekkedrag. For øvrig skal parken ha et nøkternt innslag av vann.
- En sykkeltrasé skal opparbeides som en integrert del av parken og knyttes til eksisterende trasé for turvei D2 på begge sider av parken. Parken og sykkeltraseen skal utformes på en måte som minimerer potensielle konflikter mellom syklister og brukere av parken. På tvers av turvei D2 skal det opparbeides en forbindelse gjennom parken som knytter seg til Bertrand Narvesens vei og Hovinveien. Opparbeidelses-/detaljplan for parken skal forelegges Statens vegvesen.

§ 4. Rekkefølgebestemmelse
Før opparbeidelse av parken skal Bertrand Narvesens vei stenges for biltrafikk.

LIKNINGSVERDI EIENDOM

Skatteetaten

Dato
06.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅVARD SUGUSTAD
Arnt Forseths vei 21 H0101
7072 HEIMDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 128 Bnr 154 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

Bertrand Narvesens vei 2B, 0661 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 258 888
Som sekundærbolig:	kr 5 035 552

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bertrand Narvesens vei 2B
Gnr. 128 Bnr. 154 Snr. 7 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0190

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Emir Resulbegovic
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 47 39 78 11
E-post: emir.resulbegovic@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater