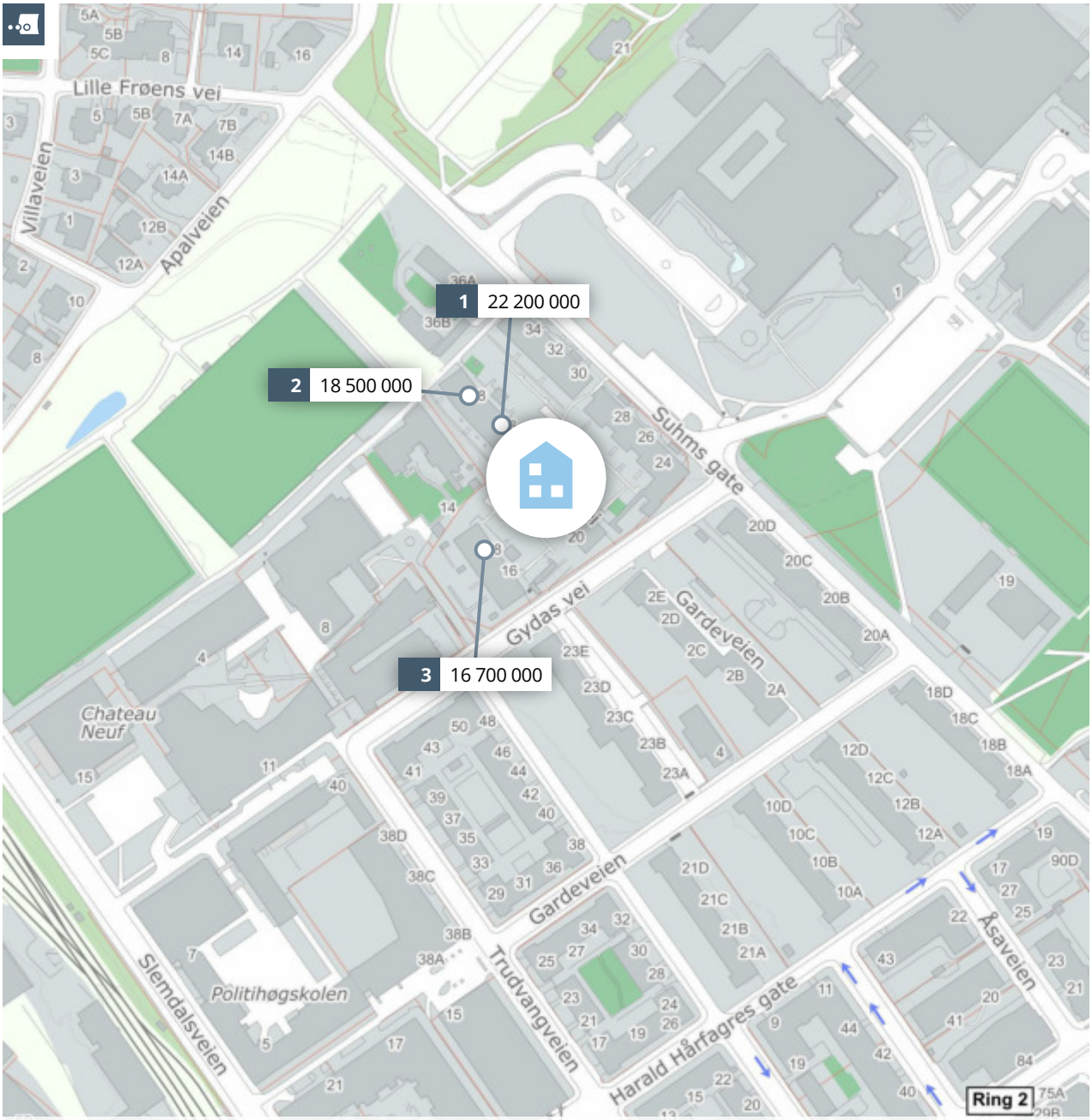
GYDAS VEI 24

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Meglerbrev
Egenerklæringskjema
Innkalling Ekstraordinært årsmøte 2024
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024
Marienlyst Park Boligsameie
Innkalling Årsmøte 2024
Protokoll til årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Ferdigattest
Byggetegning
Arealbekreftelse
Oversiktskart
Reguleringskart
Servitutter
Servitutter
Seksjonering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GYDAS VEI 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 19.05.2025

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: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gydas vei 24, 0363 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 46 BNR 115 FNR 0 SNR 208 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 10

Verdivurdert til

21 500 000

-	21 500 000	145 270
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	5 m²	- m²	60 m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	6 325
Formue	13 804
Soverom	3
Etasje	8

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gydas vei 26 147 m²	2004	8. etg	3 sov	07.05.2024	21 000 000	**22 200 000**	0	22 200 000	**151 020**
2	Gydas vei 28 129 m²	2003	7. etg	3 sov	13.06.2023	19 000 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**143 411**
3	Gydas vei 18 127 m²	2003	6. etg	3 sov	13.08.2024	16 500 000	**16 700 000**	0	16 700 000	**131 496**

Boligen ligger flott til i byggets øverste etasje med egen heisadkomst, og inneholder entré, kjøkken, 2 stuer, 3 soverom, 2 baderom og 2 garasjeplasser. Dette er en sjelden mulighet i et av Oslos mest attraktive områder på Marienlyst. Tilbaketrukket, men svært sentralt med kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud.

Kort fortalt:

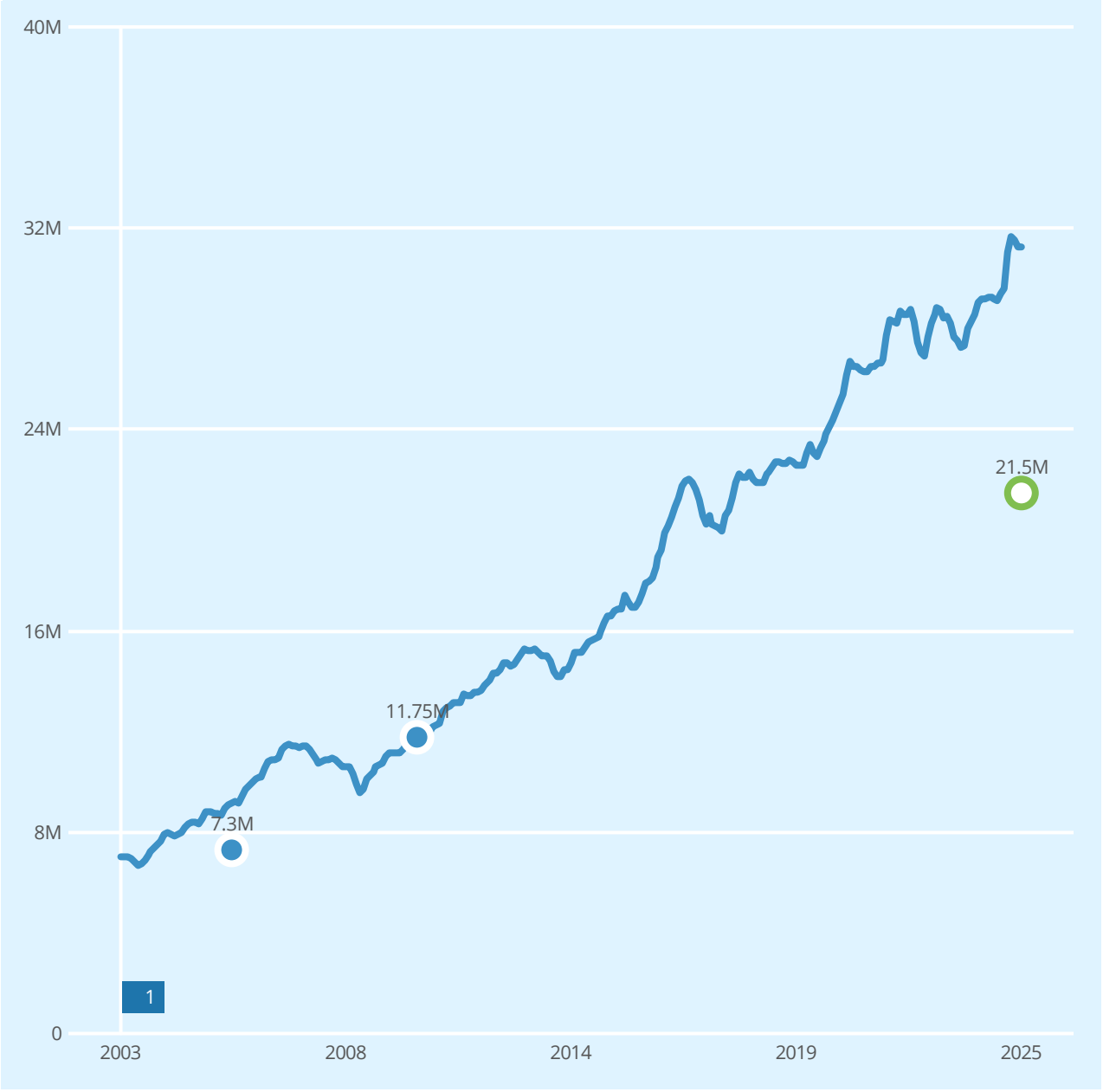
2 herlige takterrasser på totalt 60 kvm
Leiligheten har en tidløs planløsning hvor stuen vender mot sør og omkranser en takterrasse som er delvis overdekket
Stort, lekkert kjøkken med spiseplass
3 soverom hvorav ett med walk-in closet og utgang terrasse
2 parkeringsplasser i garasjeanlegg. Den ene har el-lader
Sameiet har en fellesleilighet som kan leies til både selskap og overnatting

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.05.2010		20.05.2010	-	11 750 000	-	11 750 000	2
15.03.2005	25.10.2005	21.12.2005	7 500 000	7 300 000	-	7 300 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. pris vurdert etter relevante salg i området

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 10 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

10.9M
10.6M
10 200 000 Prisantydning i snitt
10.0M
9.7M
9.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 10 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

8.3M
8.1M
7 986 000 Salgspris i snitt
7 824 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

145 270 Gydas vei 24 Totalpris 21 500 000

124 912 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

123 344 MAJORSTUEN RODE 10 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Boligbygg med flere boenheter

Gydas vei 24, 0363 OSLO

OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 115, snr. 208

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3087 **Referansenummer:** HH6539

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

BoligDesign AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Fin stor leilighet beliggende i toppetasjen i bygård, bygget har utvendige fasader av malt mur og tak tekket med papp ell. Leiligheten inneholder entre, stue/ kjøkken, spisestue, bad/ vaskerom, bad og 3 soverom. Det er også en bod i garasjeanlegg på 5 m2. Det er 2 store balkonger på samlet 59 m2. Det er 2 parkeringsplasser tilhørende leiligheten i felles garasjeanlegg, her er det lader til elbil. Det er heis direkte fra garasjeanlegg. Takhøyden i leiligheten er 260 cm. Varmtvann til forbruk og oppvarming med radiatorer er inkludert i felleskostnader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår med noe slitasje, vinduer er utvendig beslått.
Bygningen har teakfiner hovedytterdør og 3malte balkongdør i tre. Hoveddør med brann og lydklasse, balkongdører fra byggeår med 2 lags glass. Enkelte dører trenger justeringer.
Det er 2 store balkonger tilhørende leiligheten, balkong i stue mot sørvest. Balkonger har terrassebord på gulv og rekkverk i glass og metall med 110 cm høyde. Levegg mot nabo. Balkong i stue er overbygd av tak. Begge balkonger er i bra stand med lite slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har overflater av parkett på gulv, malte betongelementer i tak og slette malte vegger. Det er tapet på enkelte vegger. Overflater har slitasje og bruksmerker men er generelt i bra stand alder tatt i betraktning.
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det ble målt 25 mm avvik på gulv i stue/ kjøkken og entre.
Innvendig har boligen finèrdører. Dørene er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og downlights i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, vask og badekar. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og det er sprekker i silikon og flisfuger. Det er ikke spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom
Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og downlights i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, vask, dusjnisje og opplegg til vaskemaskin. Det er forskriftsmessig fall på gulv mot sluk. Det er sprekker i silikon og flisfuger. Det er ikke spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen.
Tettelist er løs under dusjvegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Benkeplate av kompositt ell. Det er underlimt stålvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med glass. Kjøkkenet er generelt sett i bra stand med det er en større skade på benkeplate og skapfront. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Boligen har mekanisk ventilasjon og ventiler i vegger.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

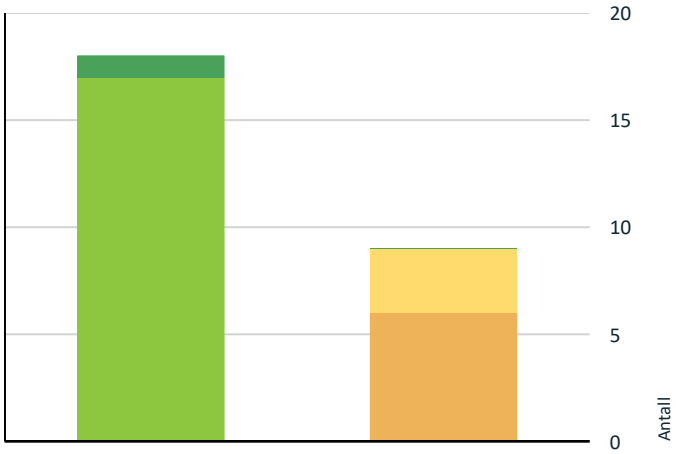
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

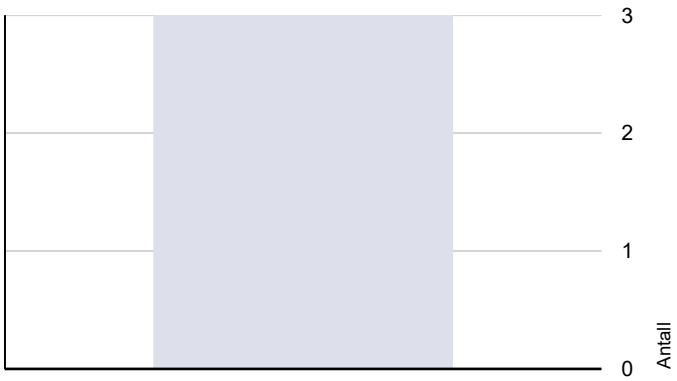
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Standard
Leiligheten har bra standard

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår med noe slitasje, vinduer er utvendig beslått.

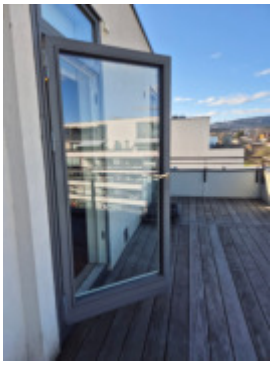
TG 2 Dører

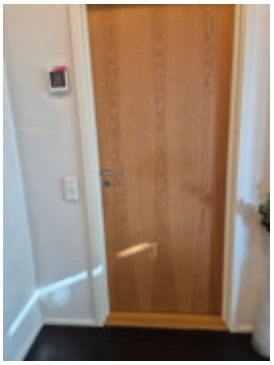
Bygningen har teakfiner hovedytterdør og 3malte balkongdør i tre. Hoveddør med brann og lydklasse, balkongdører fra byggeår med 2 lags glass. Enkelte dører trenger justeringer.

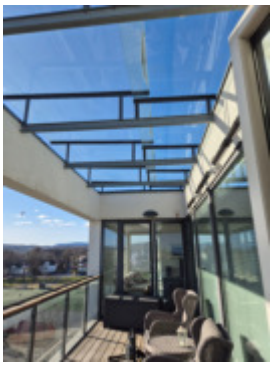
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

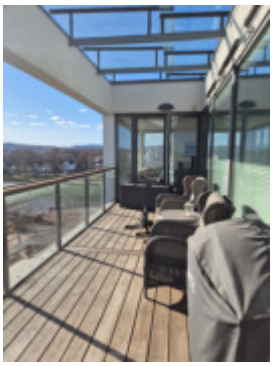


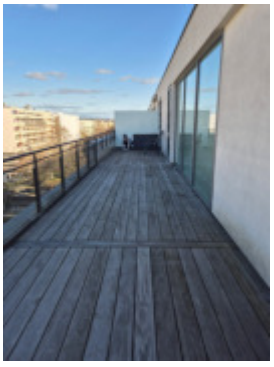




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er 2 store balkonger tilhørende leiligheten, balkong i stue mot sørvest. Balkonger har terrassebord på gulv og rekkverk i glass og metall med 110 cm høyde. Levegg mot nabo. Balkong i stue er overbygd av tak. Begge balkonger er i bra stand med lite slitasje.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har overflater av parkett på gulv, malte betongelementer i tak og slette malte vegger. Det er tapet på enkelte vegger. Overflater har slitasje og bruksmerker men er generelt i bra stand alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det ble målt 25 mm avvik på gulv i stue/ kjøkken og entre.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

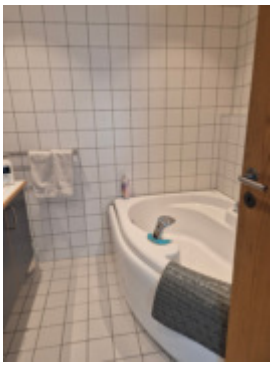
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører. Dørene er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker.







VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og downlights i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, vask og badekar. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og det er sprekker i silikon og flisfuger. Det er ikke spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

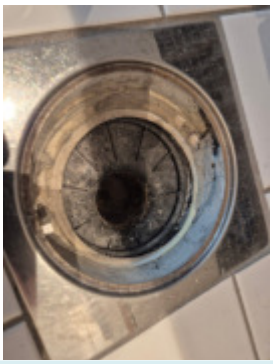
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

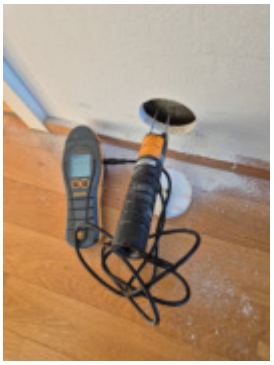
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

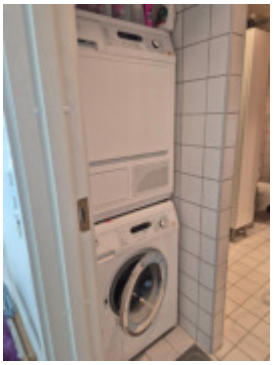




ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og downlights i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, vask, dusjnisje og opplegg til vaskemaskin. Det er forskriftsmessig fall på gulv mot sluk. Det er sprekker i silikon og flisfuger. Det er ikke spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen. Tettelist er løs under dusjvegg.



Tilstandsrapport







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

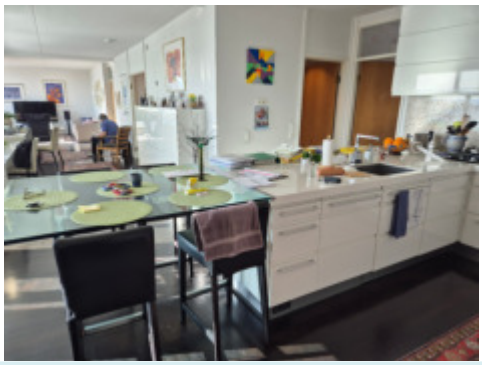
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Benkeplate av kompositt ell. Det er underlimt stålvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med glass. Kjøkkenet er generelt sett i bra stand med det er en større skade på benkeplate og skapfront. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







ETASJE > STUE/KJØKKEN

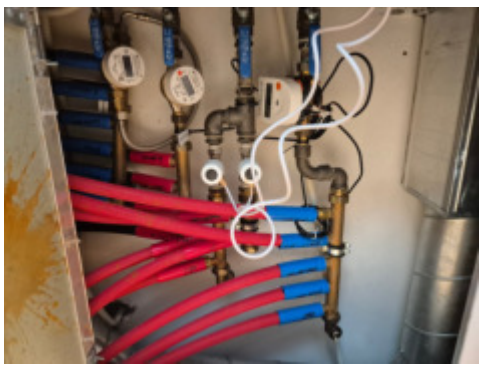
TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

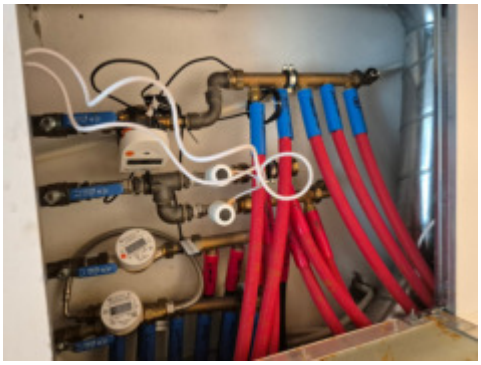
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon og ventiler i vegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

TG 2 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.





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.

Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

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

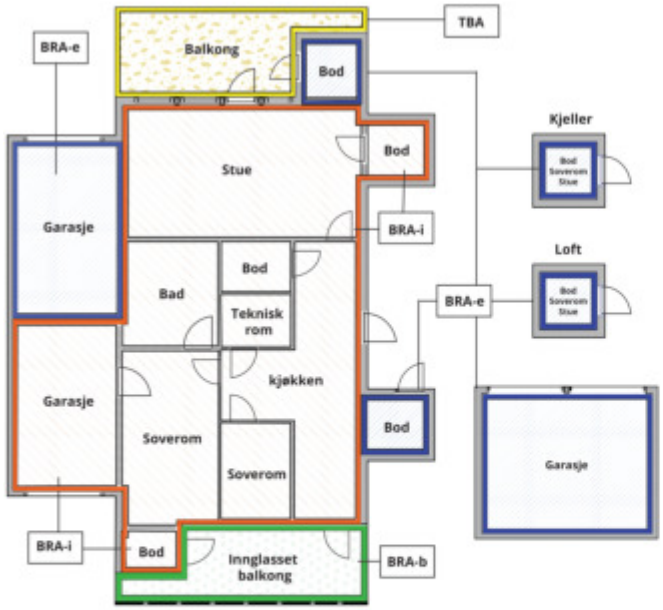
Hva er måleverdig areal?

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

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)**
Etasje	148	5		153	60
SUM	**148**	**5**			**60**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, Spisestue, Entré, Bad, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Bod	

Kommentar

Bod i garasjeanlegg er medtatt som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

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

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)**
Boligbygg med flere boenheter	148	0

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Magne Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	115		208	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gydas vei 24

Hjemmelshaver
Tobiasson Henning, Galtung Vigdis Kjær

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv, sentral og samtidig svært rolig beliggenhet på Marienlyst ved NRK. Grensende til Frigg feltet og til Marienlyst sletta har leilighetene tilgang til store grønne omgivelser. Kort vei til handlegaten Bogstadveien, til Frognerparken og til alle former for bymessige fasiliteter på Oslo Vest.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Uelands gate og Fv161 til Suhms gate. Fortsett på Suhms gate. Kjør til Gydas vei i Majorstuen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstin

MEGLERBREV

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Tove Lise Teilman
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005345@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005345/6-25-0206 gydas vei 24 . Vår ref.: 5470-1-208 Dato: 04.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Marienlyst Park Boligsameie
Organisasjonsnr:	886374542
Seksjonseier:	Tobiasson, Henning
Medeier:	Galtung, Vigdis
Leilighetsnummer:	208
Adresse:	Gydas Vei 24, 0363 OSLO
Seksjonsnummer:	208
Gnr.	46
Bnr.	115

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) - polisenummer 4931576.
- 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.

En garasjeplass følger hver boligseksjon ved salg. Enkelte seksjonseiere har to plasser (tinglyst som tilleggsareal til boligseksjonen). Felleskostnader for garasjeplass nr. 2 (samme sum) kommer i tillegg til det som oppgis under økonomiske opplysninger om leiligheten. Ved separat salg av garasje må det foretas reseksjonering. Se pkt. 1-2 (2) i selskapets vedtekter. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldene priser ved separat salg av tilleggs garasje. MC-plasser kan leies via styret.
Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann, kaldt forbruksvann, strøm el-bil), faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos (EcoGuard) og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Sameiet har en oppdatert og informativ hjemmeside (VIBBO) hvor all viktig og nødvendig informasjon ligger. https://vibbo.no/5470. Det er forventet at seksjonseiere informerer sine leietakere om VIBBO siden til sameiet Praktisk informasjon, med bestillingsskjema for nøkler og postkasseskilt samt sjekklister osv. for eiere og beboere finnes på VIBBO. Alle beboere blir automatisk registrert med samtykke til digital kommunikasjon. Ønskes ikke dette må det sendes informasjon til oef@obos.no Ved eierskifter må kjøper/selger fylle ut eget flytteskjema. Skjemaet, samt et velkomstbrev til nye eiere, er vedlagt Husordensreglene. Kjøper må betale et innflytningsgebyr pålydende kr. 5000,- til sameiet. Gebyret vil bli fakturert via megler. Flyttegebyr ved utleie er kr 2500,-. Strøm betaler hver enkelt seksjon selv (utenom felleskostnadene) og lager egne avtaler med leverandør. Styret skal holdes oppdatert på leietakere. Melding sendes til post@marienlyst-park.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 225,08,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	100,00	
Felleskostnader	5 806,08	
Kabel-tv	319,00	

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:	548,-
Fradragsberettigede kostnader:	13,-
Annen formue:	13 804,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@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/Ole Håkon Eek-Nielsen, e-post: marienlystpark@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

EGENERKLÆRING-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250206

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henning Tobiasson	Vigdis Kjær Galtung

Gateadresse
Gydas vei 24

Poststed	Postnr
Oslo	0363

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: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 11

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: 6250206

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Liten lekkasje i ventil for inngang varmtvann, skiftet i 2018 og ingen problemer siden.

Arbeid utført av: Vann Teknikk AS (Sameiets anbefalte)

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

Beskrivelse: Sameiet har fått utført garantiarbeider på alle fasader og senere terrasse gulv nord (2021) da det også ble lagt nytt gulv Kebony Clear.

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

Beskrivelse: Gass kokeplater er ikke brukt av nåværende eier og derfor ikke kontrollert siden ny forskriftsmessig Cats 1/2" flexislange ble satt inn av Bygg og Varme AS som foresto kontroll for sameiet i 2016. Anlegget bør kontrolleres før det tas i bruk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sjekket tidligere montert ekstra downlight og byttet alle lys på bad og kjøkken november 2022

Arbeid utført av: Danor elektro as

Filer

Danor Elaktro sikkerhetsdok 2022 11 18.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert og fakturert av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250206

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet har fått utført diverse garanti arbeider fasade og terrasser. Begge terrasse gulv oppgradert til Kebony Clear.
Arbeid utført av	Sameiet og J.L.Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250206

Tilleggskommentar

Gulv i gang, stue og kjøkken er nyslipt og lakkert av ABE Star Parkett AS som sier dette er siste sliping grunnet liten tykkelse på parketten. Noen rester av tidligere sort maling vises fortsatt enkelte steder og kan ikke slipes ned ytterligere uten risiko for gjennomslag. Kjøleskap dør har vært skjevt justert hvilket har forårsaket sporadisk vannlekkasje på gulv de siste ukene. Dette tørkes, og sliper har ikke funnet vesentlige skader. Kjøleskap døren blir justert før visning. Kjøkkenbenk: Sprekk (som nevnes i tilstandsrapport) og avslutning vil bli sjekket og forsøkt utbedret av leverandøren. Terrasse dør foran mot nord har sunket slik at døren vanskelig lukkes. Dette blir justert av fagfolk før visning. Det har tidligere vært noe sjenerende lyd/sus i vegg på soverommet fra byggets ventilasjonsanlegg. Dette har blitt utbedret av sameiet. Hvis det skulle oppstå igjen kontaktes vaktmester og/eller styret som har ansvar for dette. Netting vegg og dør i kjellerbod er bulket. Dette blir rettet før sommeren.

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: 6250206

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Tobiasson	f9110818dfd2260c65869e3c1b0344896a4abd6d	04.05.2025 09:48:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vigdis Galtung	f852cf71a94b59c9dfa70b40f85042c6ef696aae	04.05.2025 10:08:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250206

- 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

INNKALLING EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5470

Marienlyst Park Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Marienlyst Park Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. juni kl. 09:00 og lukker 21. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5470

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring vedtektene pkt. 6-1(2) - Fakturering av vann etter forbruk

Med vennlig hilsen,
Styret i Marienlyst Park Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS er møteleder og følger opp det digitale årsmøtet sammen med styret.

Forslag til vedtak
Stine Veiberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Ina Annett Grunnvåg og May Munkvold 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

Endring vedtektene pkt. 6-1(2) - Fakturering av vann etter forbruk

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag fremmes av styret.

Begrunnelse:

I forbindelse med nødvendig utskifting av vannmålere i den enkelte seksjon, har det samtidig blitt montert målere som gjør det mulig for sameiet å måle totalt vannforbruk samt forbruket til den enkelte seksjon.

Styrets hypotese var som opplyst på ordinært årsmøte d.å. at det vil være økonomisk gunstig for majoriteten av seksjonene i sameiet å fordele forbundet med vannforbruk etter forbruk fremfor sameiebrøk. Dette da data fra sammenlignbare eierseksjonssameier tilsier at et mindretall av sameiets seksjoner ofte står for en betydelig andel av sameiets totale vannforbruk, hvilket innebærer at en kostnadsfordeling basert på sameierbrøk ofte ikke står i forhold til forbruket for et betydelig antall seksjonseiere. Det ble på sameiets ordinære årsmøte besluttet at styret skulle følge med på forbruksdataene i den kommende perioden og deretter følge opp med en anbefaling knyttet til hvorvidt sameiet bør videreføre dagens fordeling av vannforbruk basert på brøk eller be sameiet vurdere å gå over til en kostnadsfordeling basert på forbruk.

Basert på dataene fra april og mai måned tilsier styrets kalkulasjoner at sameiet kan spare om lag kr. 500.000,- per år på å gå over til å måle sitt totale forbruk fremfor å forholde oss til kommunens standardiserte stipulater basert på sameiets bruksareal. Måleravlesningene for april og mai viser nærmest identisk forbruk, kun ett prosent mindre i mai enn i april. Dette tilsier at disse dataene er representative for sameiets generelle forbruk.

Styrets estimater viser videre at ca 50% av seksjonseierne trolig vil spare kr 3.500,- eller mer per år ved en fordeling basert på forbruk fremfor sameierbrøk. Man har da ikke hensyntatt det faktum at en fordeling av kostnader etter forbruk ofte bidrar til å begrense vannforbruket generelt sett.

Se vedlagt graf som viser fordeling av forventet besparelse. Eget vedlegg.

Vi har her ikke hensyntatt vannforbruk til fellesområder, men fellesleiligheten vil basert på disse tallene ha en besparelse på ca kr 6.000,- per år. Vi kommer også til å oppfordre Hageform til å begrense vanning til det nødvendigste.

Vi ser altså at om lag 50% av seksjonseierne vil få en estimert besparelse på kr 3.500,- eller mer basert på dagens forbruksmønster. Vi ser at et fåtall av sameiets seksjoner også hos oss står for en betydelig andel av sameiets totale vannforbruk, og disse vil således oppleve økte utgifter i tråd med eget forbruk ved en endring i fordelingsnøkkel. En fordelingsløsning basert på forbruk vil imidlertid kunne fungere som et incitament til å bli mer bevisst eget forbruk, og dermed føre til redusert forbruk. Styret mener videre uansett at det er mest rettferdig at seksjonene belastes basert på sitt faktiske målte forbruk, og at de som har et høyt vannforbruk også betaler deretter.

Sameiets anbefaling er således at sameiet foruten å måle sameiets totale vannforbruk, også går over til en fordelingsnøkkel basert på individuelt forbruk fremfor sameierbrøk. Vannforbruk som er relatert til fellesarealer eller fellesleiligheten fordeles etter sameiebrøk slik som tidligere. Styret foreslår derfor følgende vedtektsendring:

Følgende tillegg innføres avslutningsvis i vedtektenes punkt 6-1(2):

"*Vannforbruk belastes den enkelte seksjonseier etter målt forbruk. Vannforbruk som er relatert til fellesareal eller sameiets fellesleilighet fordeles etter sameiebrøk*".

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende vedtektsendring:

"Følgende tillegg innføres avslutningsvis i vedtektenes punkt 6-1(2):

"*Vannforbruk belastes den enkelte seksjonseier etter målt forbruk. Vannforbruk som ikke er relatert til en seksjon, fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk*"".

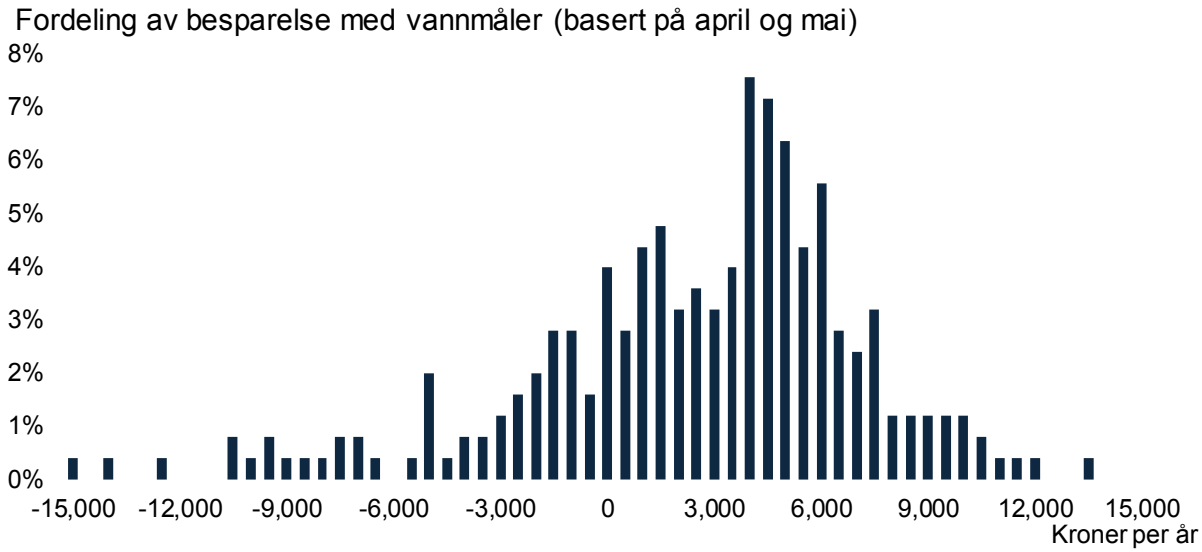
Forslag til vedtak

Følgende tillegg innføres avslutningsvis i vedtektenes punkt 6-1(2): "Vannforbruk belastes den enkelte seksjonseier etter målt forbruk. Vannforbruk som ikke er relatert til en seksjon, fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk"".

Vedlegg

1. Vedlegg - Ekstarordinært årsmøte 2024 forslagstekst.pdf

Grafen nedenfor viser fordeling av forventet besparelse:



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 18.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.06.24
Selskapsnummer: 5470 **Selskapsnavn:** Marienlyst Park Boligsameie

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

Stine Veiberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ina Annett Grunnvåg og May Munkvold er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Endring vedtektene pkt. 6-1(2) - Fakturering av vann etter forbruk

Følgende tillegg innføres avslutningsvis i vedtektenes punkt 6-1(2): "Vannforbruk belastes den enkelte seksjonseier etter målt forbruk. Vannforbruk som ikke er relatert til en seksjon, fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk"".

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Marienlyst Park Boligsameie

Organisasjonsnummer: 886374542
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. juni kl. 09:00 til 21. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 122.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS er møteleder og følger opp det digitale årsmøtet sammen med styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Stine Veiberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ina Annett Grunnvåg og May Munkvold er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
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: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring vedtektene pkt. 6-1(2) - Fakturering av vann etter forbruk

Forslag fremmes av styret.

Begrunnelse:

I forbindelse med nødvendig utskifting av vannmålere i den enkelte seksjon, har det samtidig blitt montert målere som gjør det mulig for sameiet å måle totalt vannforbruk samt forbruket til den enkelte seksjon.

Styrets hypotese var som opplyst på ordinært årsmøte d.å. at det vil være økonomisk gunstig for majoriteten av seksjonene i sameiet å fordele forbundet med vannforbruk etter forbruk fremfor sameiebrøk. Dette da data fra sammenlignbare eierseksjonssameier tilsier at et mindretall av sameiets seksjoner ofte står for en betydelig andel av sameiets totale vannforbruk, hvilket innebærer at en kostnadsfordeling basert på sameierbrøk ofte ikke står i forhold til forbruket for et betydelig antall seksjonseiere. Det ble på sameiets ordinære årsmøte besluttet at styret skulle følge med på forbruksdataene i den kommende perioden og deretter følge opp med en anbefaling knyttet til hvorvidt sameiet bør videreføre dagens fordeling av vannforbruk basert på brøk eller be sameiet vurdere å gå over til en kostnadsfordeling basert på forbruk.

Basert på dataene fra april og mai måned tilsier styrets kalkulasjoner at sameiet kan spare om lag kr. 500.000,- per år på å gå over til å måle sitt totale forbruk fremfor å forholde oss til kommunens standardiserte stipulater basert på sameiets bruksareal. Måleravlesningene for april og mai viser nærmest identisk forbruk, kun ett prosent mindre i mai enn i april. Dette tilsier at disse dataene er representative for sameiets generelle forbruk.

Styrets estimater viser videre at ca 50% av seksjonseierne trolig vil spare kr 3.500,- eller mer per år ved en fordeling basert på forbruk fremfor sameierbrøk. Man har da ikke hensyntatt det faktum at en fordeling av kostnader etter forbruk ofte bidrar til å begrense vannforbruket generelt sett.

Se vedlagt graf som viser fordeling av forventet besparelse. Eget vedlegg.

Vi har her ikke hensyntatt vannforbruk til fellesområder, men fellesleiligheten vil basert på disse tallene ha en besparelse på ca kr 6.000,- per år. Vi kommer også til å oppfordre Hageform til å begrense vanning til det nødvendigste.

Vi ser altså at om lag 50% av seksjonseierne vil få en estimert besparelse på kr 3.500,- eller mer basert på dagens forbruksmønster. Vi ser at et fåtall av sameiets seksjoner også hos oss står for en betydelig andel av sameiets totale vannforbruk, og disse vil således oppleve økte utgifter i tråd med eget forbruk ved en endring i fordelingsnøkkel. En fordelingsløsning basert på forbruk vil imidlertid kunne fungere som et incitament til å bli mer bevisst eget forbruk, og dermed føre til redusert forbruk. Styret mener videre uansett at det er mest rettferdig at seksjonene belastes basert på sitt faktiske målte forbruk, og at de som har et høyt vannforbruk også betaler deretter.

Sameiets anbefaling er således at sameiet foruten å måle sameiets totale vannforbruk, også går over til en fordelingsnøkkel basert på individuelt forbruk fremfor sameierbrøk. Vannforbruk som er relatert til fellesarealer eller fellesleiligheten fordeles etter sameiebrøk slik som tidligere. Styret foreslår derfor følgende vedtektsendring:

Følgende tillegg innføres avslutningsvis i vedtektenes punkt 6-1(2):

"*Vannforbruk belastes den enkelte seksjonseier etter målt forbruk. Vannforbruk som er relatert til fellesareal eller sameiets fellesleilighet fordeles etter sameiebrøk*".

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende vedtektsendring:

"Følgende tillegg innføres avslutningsvis i vedtektenes punkt 6-1(2):

"*Vannforbruk belastes den enkelte seksjonseier etter målt forbruk. Vannforbruk som ikke er relatert til en seksjon, fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk*"".

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende tillegg innføres avslutningsvis i vedtektenes punkt 6-1(2): "Vannforbruk belastes den enkelte seksjonseier etter målt forbruk. Vannforbruk som ikke er relatert til en seksjon, fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk"".
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Møtet ble avsluttet 21.06.2024 og protokollen er signert av følgende:

Møteleder: Stine Veiberg fra OBOS /sign/

Protokollvitne: Ina Annett Grunnvåg /sign/ og May Munkvold /sign/

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5470

Marienlyst Park Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Marienlyst Park Boligsameie

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:

24. april 2024 kl. 17:30, Norges musikkhøgskole, Slemdalsveien 11, 0369 Oslo.

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.

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. Fasadeendring
8. Vedtektsendring pkt. 3.1 (5) nytt avsnitt - om sak 7 blir vedtatt
9. Beredskap i tilfelle angrep på norsk infrastruktur
10. Forslag om endring av husordensreglene § 2 Hensynet til øvrige beboere
11. Forslag om endring av husordensreglene § 3 Garasje - private boder - fellesareal - terrasser
12. Forslag om montering av motoriserte dører i slusene mellom garasje og trappeoppgang
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Marienlyst Park Boligsameie

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som protokollfører. Protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.

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. 5470 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 440 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 440 000.

Sak 7

Fasadeendring

Forslag fremmet av:
Anne Marie Ottersen Lindtner

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ser at det er mulig å plassere en utedel til varmepumpe ute på terrassen vår nesten usynlig. Vi bor i hjørneleilighet (Suhmsgt. 34, 6 etasje) og de nye varmepumpene er veldi stillegående. Varmepumpe / aircondition er er bidrag til lavere strømpris, jevnere varme og er dessuten klimavennlig . Alle beboere ha ikke samme mulighet som oss, men sånn er det jo med gasspeis også. Ber om at Årsmøtet åpner for å snakke om dette.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for at enkelte beboere kan ha ønske om å installere varmepumpe i tilknytning til sin eierseksjon. Samtidig mener styret det er viktig å være oppmerksomme på at dette i praksis kun vil være mulig for enkelte seksjoner grunnet bebyggelsens utforming. Det er videre viktig å være oppmerksomme på at oppfatningen av lyd/støy er svært subjektivt og at det ikke kan utelukkes at varmepumper vil kunne oppleves sjenerende for enkelte. Ettersom innstallering av varmepumper vil innebære inngrep i felles bygningskropp er det viktig å ha klare føringer for å sikre at byggtekniske forhold er forsvarlig ivaretatt, og det er videre viktig å ha klare retningslinjer knyttet til ansvarsforholdene forbundet med en evt. søknadsprosess, installering og etterfølgende vedlikehold. For å sikre en ensartet og forutsigbar praksis på området, anbefaler styret at en evt. mulighet for å installere varmepumper bør skje i form av en vedtektsendring. Styret legger ingen føringer på hvorvidt slik vedtektsendring bør vedtas eller ikke, og lar dette være opp til diskusjon og beslutning på årsmøtet.

Dagens vedtekter punkt 3.1(5) 1.-2. avsnitt lyder som følger:

"(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, aircondition/varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, lekehus, partytelt, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende".

For det tilfellet at tilstrekkelig flertall på årsmøtet ønsker å åpne for installering av varmepumper, foreslår styret å innføre et nytt avsnitt 3:

"Søknad om installering av varmepumpe skal i utgangspunktet innvilges av styret under følgende forutsetninger:

- Varmepumper kan kun installeres innenfor den terrasse eller hageareal som seksjonseier disponerer eksklusivt, og kan ikke monteres på annen fasade. Varmepumpen skal for øvrig plasseres på en måte som er til minst mulig sjenanse for omkringliggende naboer.

- Installering og etterfølgende vedlikehold skal besørges og bekostes av seksjonseier. Seksjonseier står også ansvarlig for å undersøke om tiltaket er søknadspliktig hos offentlige myndigheter, og å omsøke tiltaket hvis så er tilfellet.

- Varmepumpen skal ikke overstige de til enhver tid gjeldende krav eller anbefalinger til støynivå.

- Installasjonsarbeidene skal kun skje i regi av fagkyndige.

- Seksjonseier er ansvarlig for å besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av installasjonen. Også slikt vedlikehold skal skje i regi av fagkyndige.

- Dersom tiltaket skulle medføre skader eller negative følger for sameiets bygningskropp eller fellesarealer, er seksjonseier ansvarlig for å utbedre og evt. erstatte økonomisk tap sameiet måtte bli påført som følge av dette.

- Seksjonseiere minner om at bruksenheten og fellesarealene ikke må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. punkt 3-1(3). Alle oppfordres således til å vise omtanke for sameiets øvrige beboere og avstå fra å utføre tiltak som vil kunne være i strid med ovennevnte bestemmelse. Dette gjelder også ved installering av varmepumper".

Forslag til vedtak 1
Tillate varmepumpe/ aircondition installering i leiligheter hvor dette ikke er til sjenanse verken for naboer eller fasade

Forslag til vedtak 2
Styrets innstilling til saken er at varmepumper ikke blir vedtatt. Og at sak 8 om vedtektsendringen da utgår.

Sak 8

Vedtektsendring pkt. 3.1 (5) nytt avsnitt - om sak 7 blir vedtatt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår et nytt avsnitt 3 i pkt. 3.1 (5) i vedtektene:

Søknad om installering av varmepumpe skal i utgangspunktet innvilges av styret under følgende forutsetninger:

- Varmepumper kan kun installeres innenfor den terrasse eller hageareal som seksjonseier disponerer eksklusivt, og kan ikke monteres på annen fasade. Varmepumpen skal for øvrig plasseres på en måte som er til minst mulig sjenanse for omkringliggende naboer.

- Installering og etterfølgende vedlikehold skal besørges og bekostes av seksjonseier. Seksjonseier står også ansvarlig for å undersøke om tiltaket er søknadspliktig hos offentlige myndigheter, og å omsøke tiltaket hvis så er tilfellet.

- Varmepumpen skal ikke overstige de til enhver tid gjeldende krav eller anbefalinger til støynivå.

- Installasjonsarbeidene skal kun skje i regi av fagkyndige.

- Seksjonseier er ansvarlig for å besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av installasjonen. Også slikt vedlikehold skal skje i regi av fagkyndige.

- Dersom tiltaket skulle medføre skader eller negative følger for sameiets bygningskropp eller fellesarealer, er seksjonseier ansvarlig for å utbedre og evt. erstatte økonomisk tap sameiet måtte bli påført som følge av dette.

- Seksjonseiere minner om at bruksenheten og fellesarealene ikke må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. punkt 3-1(3). Alle oppfordres således til å

vise omtanke for sameiets øvrige beboere og avstå fra å utføre tiltak som vil kunne være i strid med ovennevnte bestemmelse. Dette gjelder også ved installering av varmepumper".

Styrets innstilling

Styret oppfordrer årsmøtet til å godta endringen i vedtektene om sak 7 ble vedtatt. Om sak 7 ikke blir vedtatt så faller dette forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godtar endringen.

Sak 9

Beredskap i tilfelle angrep på norsk infrastruktur

Forslag fremmet av:
Atle Midttun

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Myndighetene har nå etterhvert begynt å ta inn over seg at vi er utfordret av bl.a. russisk sabotasje mot norsk infrastruktur. Hvis Donald Trump velges til president i USA og gjør alvor av å kutte hjelp til Europa øker sjansene for sabotasje og angrep betraktelig.

enkelthusholdninger er bedt om å iverksette tiltak, men i et sameie som vårt er vi avhengig av felles tiltak. derfor foreslår jeg at Styret utreder mulighetene for å styrke og beskytte vår infrastruktur - vann, elforsyning, oppvarming, IT osv. Her er det åpenbart grenser for hva vi kan få til, men vi bør ha en strategi for å utløse de ressursene vi rår over, og for å bygge reserver der vi kan gjøre det uten for store kostnader.

Styrets innstilling

Styret synes dette er et godt tiltak og er positive til å se nærmere på hvordan vi kan ivareta sameiets interesser på best mulig måte ved evt. kriser/ekstraordinære hendelser.

Styret anbefaler at det i første omgang utarbeides en beredeskaps-/kristehåndteringsplan i styrets regi. Styret har styremedlemmer som har erfaring med denne type arbeid. Dersom styret skulle anse det nødvendig eller tilrådelig å engasjere ekstern konsulentbistand vil dette finansieres innenfor eksisterende budsjettrammer.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beredskap i tilfelle angrep på norsk infrastruktur
- Mot Beredskap i tilfelle angrep på norsk infrastruktur

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret gis i oppdrag å utrede hvordan sameiet kan sikre viktige ressurser som varme, vann, elforsyning, IT osv. og legge fram en strategi innen årsskiftet. Det settes av et budsjett til eksterne rådgivere for dette formålet.

2. Styrets innstilling: Det skal utarbeides en beredskaps-/krisehåndteringsplan i styrets regi innen utløpet av andre halvår 2024.

Sak 10

Forslag om endring av husordensreglene § 2 Hensynet til øvrige beboere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget: Legge til et avsnitt i husordensreglene om tildekning av fasaden

Under §2 «Hensynet til øvrige beboere» foreslås å legge til følgende avsnitt:

«Det er ikke tillatt å dekke til fasaden (dette gjelder særlig meningsytringer)»

Begrunnelse: Tildekning av fasaden vil kunne ødelegge det estetiske inntrykket av sameiet vårt. Meningsytringer gir et inntrykk av at meningen deles av alle sameierne. Dette vil det bli umulig å koordinere og vi risikerer også å måtte tillate svært kontroversielle ytringer som kan sette sameiet i et dårlig lys.

Styrets innstilling
Styret går inn for forslaget

Forslag til vedtak
Legge til et avsnitt i husordensreglene om tildekning av fasaden Under §2 «Hensynet til øvrige beboere» foreslås å legge til følgende avsnitt: «Det er ikke tillatt å dekke til fasaden (dette gjelder særlig meningsytringer)»

Sak 11

Forslag om endring av husordensreglene § 3 Garasje - private boder - fellesareal - terrasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget: Endre husordensreglene slik at de forbyr bruk av kullgrill også i hagene.

Siste setning i §3 lyder per i dag:

«På balkongene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes pga. os og røyk. Noe røyk vil det nødvendigvis bli fra selve grillingen.»

Den foreslås byttet til

«På balkongene og i hagene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes pga. os og røyk. Noe røyk vil det nødvendigvis bli fra selve grillingen.»

Begrunnelse: Bruk av kullgrill i hagene er til stor sjenanse for beboere med nærliggende verandaer og åpne vinduer.

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget

Forslag til vedtak

Endre husordensreglene slik at de forbyr bruk av kullgrill også i hagene. Siste setning i §3 lyder per i dag: «På balkongene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes pga. os og røyk. Noe røyk vil det nødvendigvis bli fra selve grillingen.» Den foreslås byttet til «På balkongene og i hagene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes pga. os og røyk. Noe røyk vil det nødvendigvis bli fra selve grillingen.»

Sak 12

Forslag om montering av motoriserte dører i slusene mellom garasje og trappeoppgang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget: Bevilge ca. 1 million kroner til å etablere motoriserte dører i slusene mellom garasje og samtlige trappeoppganger (som ikke allerede har dette montert)

Begrunnelse: Slusene er trange og dørene er tunge slik at ferdsel gjennom slusen er utfordrende særlig med bagasje eller handleposer. Dersom slusen åpnes med motor vil begge dørene kunne stå i åpen posisjon og gjør ferdsel vesentlig enklere.

Tiltaket kommer med en vesentlig kostnad. Beboere med spesielle behov kan få dekket motoriserte dører av hjelpemiddelsentralen og oppfordres til å søke om dette uavhengig av vedtaket i saken. Styret ønsker derfor årsmøtets mening om saken.

Styrets innstilling

Styret ønsker årsmøtets mening om saken

Forslag til vedtak

Bevilge ca. 1 million kroner til å etablere motoriserte dører i slusene mellom garasje og samtlige trappeoppganger (som ikke allerede har dette montert)

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

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

- Ole Håkon Eek-Nielsen

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

- Dagfinn Nyhus
- Heidi Brunvatne Lie

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

- Jan Bruusgaard
- Unni Selliseth Lyford

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

- Michael de Vibe
- Svein Ragnar Kristensen
- Tone Vold-Sarnes

Vedlegg

1. 5470 Valgkomiteens innstilling.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Håkon Eek-Nielsen	Suhms Gate 26
Styremedlem	Ina Annett Grunnvåg	Gydas Vei 26
Styremedlem	Heidi Brunvatne Lie	Suhms Gate 28
Styremedlem	May Munkvold	Gydas Vei 28
Styremedlem	Dagfinn Nyhus	Suhms Gate 28
Varamedlem	Hans Karl Halle	Gydas Vei 26

Styremedlem Marianne Wiese Wettre flyttet fra sameiet og varamedlem Heidi Brunvatne Lie gikk inn som styremedlem.

Valgkomiteen

Svein Ragnar Kristensen	Gydas Vei 22
Michael De Vibe	Gydas Vei 26
Tone Vold-Sarnes	Gydas Vei 22

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes via VIBBO hvor eiere kan sende en melding direkte til styret.
Styret kan også kontaktes på e-post marienlystpark@styrerommet.no.

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.

Generelle opplysninger om Marienlyst Park Boligsameie
Sameiet består av 252 seksjoner. Kun boligseksjoner.

Marienlyst Park Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 886374542, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 46 - 115

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

Marienlyst Park Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

2023 var på flere vis alt det 2022 ikke var. Underskudd ble snudd til overskudd og en noe lav egenkapital på slutten av 2022 er nå tilbake på fornuftige nivåer. Energikostnadene kom ned mens kommunale avgifter steg betydelig. Overskuddet er til dels takket være økninger i felleskostnadene, men også litt hell siden vi, i motsetning til tidligere år, har unngått store uforutsette vedlikeholdsprosjekter. Oppgraderingen av heisene går sin gang, men vi regner med å kunne øke hastigheten til to heiser per år.

Høsten 2023 ble det klart at sameiet måtte bytte energi- og varmtvannsmålere, styret besluttet samtidig å montere kaldtvannsmålere. Energi- og varmtvann vil etter hvert bli fakturert månedlig etterskuddsvis. EcoGuard Norge AS er ny leverandør av avlesning og rapportering.

Arbeidet med og oppfølgingen av HMS har blitt systematisert og digitalisert i samarbeid med OBOS.

Styret er nå godt fornøyd med alle leverandørene av tjenester til sameiet. Noen av dem kjenner etter hvert sameiet godt og styret/vaktmester har etter hvert også etablert en viss tillit til mange av dem. Dette styrker samarbeidet og driften av sameiet.

Utleie av seksjoner

Ved utgangen av 2023 er det ca. 56 seksjoner som er leid ut. Tallet er noe usikkert da styret er avhengig av at eier rapporterer inn utleieforholdet slik som vedtektene krever.

Styret viser til vedtektenes paragraf 2-1 om disposisjonsrett og utleie av leiligheter.
Av krav til sikkerhet, for alle som til enhver tid bebor seksjonene, kreves det at Styret har informasjon om; navn, adresse, mailadresse og telefonnummer på alle som bor her.
Oppdatert utleielisten er tilgjengelig på Styrerommet.

All utleie skal meldes til styret og forretningsfører, dette gjelder både vanlig utleie og korttidsutleie/Airbnb. Skjema og ytterligere informasjon finnes på Vibbo under "Tema Utleie og Airbnb" samt i Vedtektene og Husordensreglene. Eier av utleieleiligheten er personlig ansvarlig for enhver skade utleie-virksomheten forårsaker overfor sameiet og våre beboere med hensyn til sikkerhet, orden og eventuelle skader på våre fellesareal. Videre er eier ansvarlig for å informere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler. Eier skal sørge for at leietaker får tilgang til Vibbo for å holde seg oppdatert om det som skjer i sameiet.

Kommunikasjon

Vibbo inneholder informasjon om det aller meste man trenger som beboer i Marienlyst Park. Stoffet er ordnet under temaer/stikkord, nyheter og oppslag slik at en lett kan finne frem og få svar på de fleste spørsmål. Det er også stoff fra OBOS. Her kan du gi dine egne kommentarer, meldinger og oppslag. Vi gjør oppmerksom på at oppslagsfanen på Vibbo er forbeholdt kommunikasjon mellom beboere og at henvendelser til styret gjøres via meldingsfunksjon på vibbo eller mail: marienlystpark@styrerommet.no.

For at sameiet skal være hyggelig å bo i, oppfordrer vi alle til å forsøke å snakke sammen fremfor å bruke Vibbo for å klage på hverandre. Vi ønsker å minne om viktigheten av å opprettholde en respektfull og hyggelig tone når vi kommuniserer på Vibbo. La oss alle

bidra til å skape et positivt miljø ved å unngå negative uttrykk og heller fokusere på konstruktiv dialog. Direkte kommunikasjon mellom beboere er alltid foretrukket for å løse eventuelle misforståelser.

Ifølge Lov om Eierseksjonssameier trenger ikke styret innhente samtykke fra eierne for å kommunisere digitalt. Sameiere kan derimot reservere seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo (https://vibbo.no/5470), der det under "min profil" vil være en knapp for reservasjon.

Styret erfarer at kommunikasjon kan være utfordrende, spesielt fordi vi alle har forskjellige behov når det kommer til informasjon. Det er vår utfordring å finne den perfekte balansen - å gi nok informasjon uten at det blir overveldende, og samtidig sørge for at viktig informasjon ikke går tapt. Vi ønsker å ivareta alles behov på best mulig måte og jobber derfor hardt for å finne ut hva slags informasjon som er mest nyttig å dele, og når den skal deles. Husk at styret er valgt for å ta beslutninger som gagner alle seksjonseierne.

Telia AS - TV og bredbånd

Sameiet har en avtale med Telia AS om leveranse av TV kanaler og bredbånd. Standardleveransen inngår i felleskostnadene, men er spesifisert på egen linje da alle seksjonseiere betaler det samme beløpet for abonnementet. Les mer om Telia abonnementet på Vibbo under Temaer og Telia-TV og bredbånd.

I 2022 ble det etablert en frivillig supporttjeneste som tidligere styremedlem og seniornettinstruktør Tore J. Brevik står for. Møtene annonseres på Vibbo og avholdes onsdager kl. 15.00-16.30 i Felleslokalet. Her møtes beboere for å drøfte og løse ulike dataproblemer. Telia abonnementet og valgmulighetene vi har er også et tema som går igjen på møtene.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Sameiet har et ansvar for å ivareta helse, miljø og sikkerhet iht. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften).

Det siste året har styret i MP digitalisert sameiets HMS-rutiner gjennom HMS-modulen i Styrerommet. Vi har også hatt en befaring med en representant fra OBOS der dagens rutiner ble presentert, med gode tilbakemeldinger og kun mindre merknader.

HMS-arbeidet er risikobasert, og rutiner, oppfølging og evt. avvik dokumenteres nå i sameiets digitale HMS-modul på Styrerommet. Avvik kan avdekkes gjennom rutinekontroll, eller gjennom meldinger/tips fra beboere eller andre. HMS-rutinene gjennomgås og revideres minimum årlig, og ellers ved behov.

Styret minner om viktigheten av at alle beboere gjør seg kjent med sine forpliktelser og ansvar i tilknytning til HMS slik disse er beskrevet i sameiets vedtekter og husordensregler samt i tilknytning til de ulike HMS-tema på Vibbo. Informasjon om HMS-tiltak som krever oppmerksomhet fra eller samarbeid med beboerne vil kunngjøres på Vibbo, og alle oppfordres således til å holde seg orientert om kunngjøringer og nyheter her. Informasjonen på Vibbo holdes løpende oppdatert. På generelt grunnlag minnes bl.a. om viktigheten av:

- At den enkelte sameier sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr i egen boenhet, samt vedlikehold av disse. Kontroller med jevne mellomrom at

røykvarslere og slukkeutstyr i egen boenhet er i forsvarlig stand og fungerer etter sin hensikt. Husk å bytte batteri i røykvarslere ved behov.
- Å sikre at bygningsarbeider i tilknytning til egen boenhet utføres, samt at boenheten vedlikeholdes, på en forsvarlig måte, herunder i henhold til gjeldende regler og iht. sameiets vedtekter og husordensregler. Dette gjelder generelt, men særlig i tilknytning til elektrisk anlegg, rør/VVS og bærende konstruksjoner.
- At egen boenhet og sameiets fellesarealer brukes i tråd med sameiets vedtekter og husordensregler. Det minnes i denne forbindelse også om viktigheten av å holde rømningsveier åpne til enhver tid.
- Å ikke oppbevare brannfarlig væske/gass på loft eller i kjeller.

Dersom man oppdager feil eller mangler ved fellesarealer eller fellesanlegg, evt. feil ved i tilknytning til egen boenhet som kan ha betydning for sameiet eller andre beboere, bes dette meldt til styret via meldingsfunksjonen på Vibbo eller marienlystpark@styrerommet.no.

I år har sameiet bl.a. utført årlig kontroller av fellesinstallasjoner knyttet til brannvarsling og elektrisk anlegg.

Styret har videre fasilitert for gjennomføring av gasspeiskontroll hos de berørte enheter i regi av Assemblin. Assemblin opplyser at de ikke lenger sender ut dokumentasjon på kontroll/service utover faktura, men slik dokumentasjon kan oversendes på forespørsel fra kunden. Ettersom sameiet kun er en fasilitator for gjennomføring av service/kontroll gjør vi oppmerksom på at seksjonseier som kunde kan henvende seg til **gass@assemblin.no** for å få oversendt dokumentasjon på gjennomført service/kontroll i deres enhet dersom dere skulle ønske dette.

Radonmåling er ikke lovpålagt for sameiets vedkommende, men styret har besluttet å gjennomføre en radonmåling som nevnt minimum hvert 3. år som et frivillig forebyggende tiltak. Styret har i 4. kvartal 2023 gjennomført radonmåling i garasjeanlegg samt et stikkprøvebasert utvalg boenheter i 1. etg. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m3. Ved radonnivåer over 100 Bq/m3, bør man gjøre tiltak for å redusere nivået. Resultatene fra gjennomført måling viste at det ikke ble målt radonnivåer over 100Bq/m3 i noen av de målte boenheter (oppholdsrom). Det ble målt radonnivåer over 100 Bq/m3 enkelte steder i kjeller/garasje (ikke oppholdsrom), og det vil bli vurdert og iverksatt egnede tiltak med sikte på å redusere radonnivåene her. Radonrapporten viser ingen radonnivåer over 200 Bq/m3.

Utover dette har alle løpende HMS-tiltak blitt gjennomført iht. rutine, herunder kontroll og vedlikehold av fellesarealer.

Ladestasjoner for el-biler i garasjen: Det er nå 112 ladebokser av anerkjent merke montert i garasjen. Installasjonen gjøres kun av godkjent installatør. Det synes ikke å være noe problem lenger, men det presiseres at det er ulovlig å lade el-bil fra kjellerstikk pga. brannfaren. Kostnaden for strøm til el-billading faktureres via felleskostnadene under akontobeløpet for energikostnader. Fra april 2024 går sameiet over til månedlig etterskuddsvis fakturering av faktisk forbruk. Det er EcoGuard Norge AS som leser av og rapporterer inn forbruk til OBOS for videre fakturering.

Søppel og avfall
Det er veldig viktig at alle beboere følger husordensreglene når det gjelder avfallshåndtering. Tre ganger i året settes det ut store konteinere for blandet avfall og el-avfall på plassen ved øvre garasjeinnkjørsel. Det kastes likevel mye skrot og avfall på gulvet i søppelskurene. Fjerning og bortkjøring av dette belastes sameiet ekstra. Seksjonseiere som leier ut, plikter å informere sine leietakere om kildesortering og hvordan avfall og søppel skal kastes. All forsøpling av fortau, gangveier, fellesareal og inne-områder med trappeløp samt garasjen er strengt forbudt. Bare vanlig husholdningsavfall skal kastes i avfallsbeholderne i de låste søppelskurene. Husholdningsavfallet skal sorteres i henhold til Oslo Kommunes regler. Sett heller ikke skrot og søppel utenfor din egen dør eller i fellesgangen. Det må ikke kastes sigarettsneiper ned fra verandaen, det har vært tilfeller hvor sneiper har havnet på terrassegulvet under. Sneiper kan også falle mellom sprinklene i gulvet og forårsake brann.

Skadedyrkontroll
Det legges mange ressurser i å holde fellesområdene godt ivaretatt og sikre slik at fellesarealer fremstår rene og trygge. I Parken og i søppelskur er det satt ut feller som fanger skadedyr som kan bringe med seg sykdom. Et spesialfirma (Anticimex) har kontrollen med dette. Rottene fanges og avlives raskt inne i boksen og et datasignal blir straks sendt Anticimex Skadedyr som senere sender rapporter til oss. Dette er meget miljøvennlig og sikkert. Hunder og andre kjæledyr vil være trygge.

Renhold: Aqua Renhold AS
Firmaet Aqua Renhold AS ble i 2022 valgt til å utføre renholdet i sameiet. Etter noen innledende utfordringer, er vårt inntrykk nå at renholdet er tilfredsstillende. Seksjonseiere oppfordres til å melde i fra om manglende renhold.

For øvrig kan det nevnes at vi hvert år rengjør garasjeanlegget for å redusere opphoping av sand, sot og støv på overflater, biler og i bodene. Varsel og informasjon om dette gis ved oppslag og på VIBBO. For å få gjennomført dette arbeidet, må alle fjerne sine biler fra garasjen. I Husordensreglene står det at eiere av biler som ikke er fjernet i vaske-perioden, vil bli ilagt et gebyr på kr 750. Vi har seksjonseiere som selv ikke bor her og det finnes leietakere som ikke følger særlig godt med og derfor ikke ordner med flytting av kjøretøy. Vi er glade for at det er blitt en bedring her og at de fleste kjøretøy nå flyttes under vaskedagene.

Varmestyring og målerbytte
I januar 2024 ble det gjennomført pålagt bytte av vann- og energimålere. Samtidig valgte styret å installere kaldtvannsmålere fordi vi regner med at det kan gi sameiet en vesentlig besparelse, men også en riktigere kostnadsfordeling.

De forrige energimålere, altså måling av forbruk av oppvarming og varmtvann, ble installert i 2013 og har en batterilevetid og garanti knyttet til målenøyaktighet på 10 år. Vi var nå pålagt å bytte disse målerne.

Per i dag faktureres sameiet for kaldtvann gjennom vann- og avløpsavgift stipulert etter areal. Dette utgjorde kr. 1.7 millioner i 2023 (ca. 15% av fellesutgiftene). I denne metoden stipuleres det 1.3 kubikkmeter vannforbruk per kvadratmeter bolig per år. Normalt vannforbruk for nordmenn er 40-50 kubikkmeter. Vi kan naturligvis ikke være sikre, men vi

tenker at det er sannsynlig at vi med dagens metode betaler for mer vann enn vi bruker i sum. Sameie har mange «store leiligheter» med «få beboere» dessuten også trolig over gjennomsnittlig mange seksjonseiere som tilbringer mye tid i fritidsboliger. Styret tenker også at det er mer rettferdig at den enkelte seksjonseier faktureres for faktisk forbruk enn å basere dette på areal. Det vil også insentivere til vannsparing. Vann- og avløpskostnader stiger mye for tiden (30% de siste to årene). Det er ventet å fortsette både som følge av vedlikeholdsetterslep, og etablering av ny vanntilførsel til Oslo.

Installering av kaldtvannsmålere ble gjort samtidig som bytte av energimålerne både av praktisk og økonomiske årsaker. Kaldtvannsmålerne utgjør om lag 15% av den totale kostnaden i dette prosjektet.

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører. Valget falt på EcoGuard Norge AS som etter styrets mening hadde best totalpakke på leveranse og pris.

EcoGuard Norge AS blir også sameiets leverandør av måleravlesning. I samarbeid med Obos vil det nå bli fakturert for faktisk forbruk månedlig etterskuddsvis. Dette erstatter dagens akonto-system som har fått mye kritikk for feilestimert forbruk og store sesongvariasjoner. Dette vil først skje i løpet av andre kvartal og styret vil komme med mer utfyllende informasjon om denne omleggingen.

Vi vet foreløpig ikke nøyaktig når vi kan starte opp med måling og fakturering for faktisk forbruk av kaldt vann. Når dette implementeres, må vi også vurdere om fellesutgiftene bør justeres.

Vaktmester/driftsleder

Styret vil igjen få gi uttrykk for at vi er veldig godt fornøyde med vår vaktmester/driftsleder Tommy Ihlen. Det er mange oppgaver han løser hvor styret og seksjonseiere ville ha vært nødt til å tilkalle kostbar hjelp utenfra. Det er også viktig å presisere at han i sitt daglige virke løser mange oppgaver uten at beboerne merker det. Dette ser oftest bare vi som må se på de ulike problemstillingene. Vaktmesteravtalen ligger på VIBBO slik at alle kan se hvilke arbeidsoppgaver den omfatter. Foruten de faste oppdragene har driftsleder også vært engasjert i terrasseprosjektet, luftekanal- og varmtvannssystem for oppvarming samt andre vedlikeholdsoppgaver som den årlige garasjevasken.

Sameiets økonomiske situasjon, prioriteringer og vedlikehold

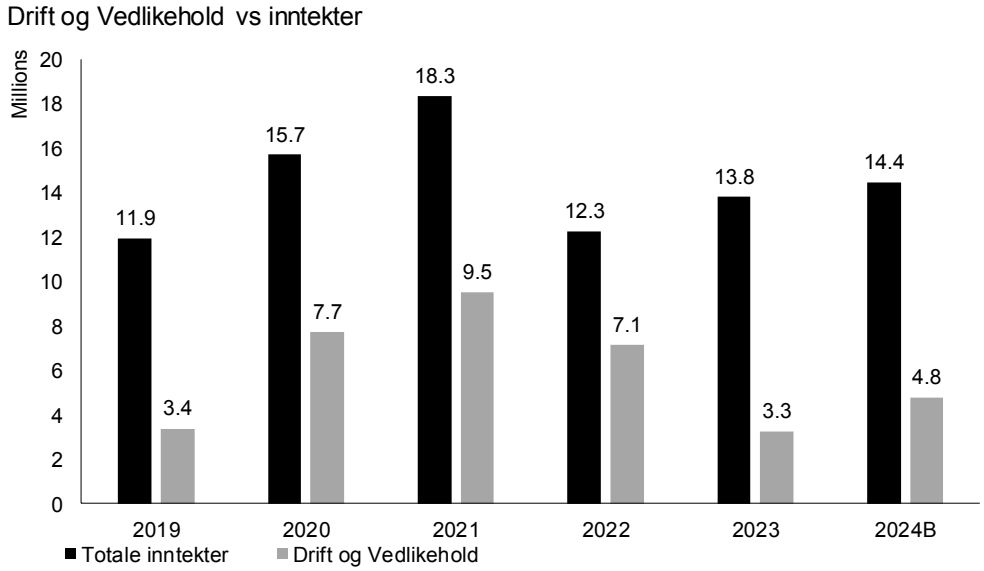
Etter uforutsett store kostnadsøkninger i 2022, ble 2023 vesentlig bedre med betydelig overskudd. Dermed er igjen egenkapitalen i sameiet på akseptable nivåer.

I 2022 var det særlig energikostnadene som overrasket oss, men også den generelle prisveksten på samtlige av våre kostnadsposter. Det kom også etter flere år der felleskostnadene ikke var økt, men store vedlikeholdsprosjekter heller ble møtt med kapitalinnkreving. I 2023 økte vi de totale felleskostnadene med 12%, samtidig ble tv/bredbånd skilt ut som separat innkreving.

Vi budsjetterte egentlig med å oppgradere to heiser, men på grunn av kapasitetsutfordringer ble kun én heis oppgradert. Vi slapp unna store uforutsette vedlikeholdsprosjekter og denne kombinasjonen forklarer overskuddet. Omtrent like mye som energikostnadene falt, steg de kommunale avgiftene. Sistnevnte utgjør 22% av de totale kostnadene for 2024, opp fra 16% i 2019.

Det skal føyes til at vi trolig bør oppgradere to heiser per år. Erfaringsvis må vi også belage oss på at det dukker opp uforutsette vedlikeholdsprosjekter

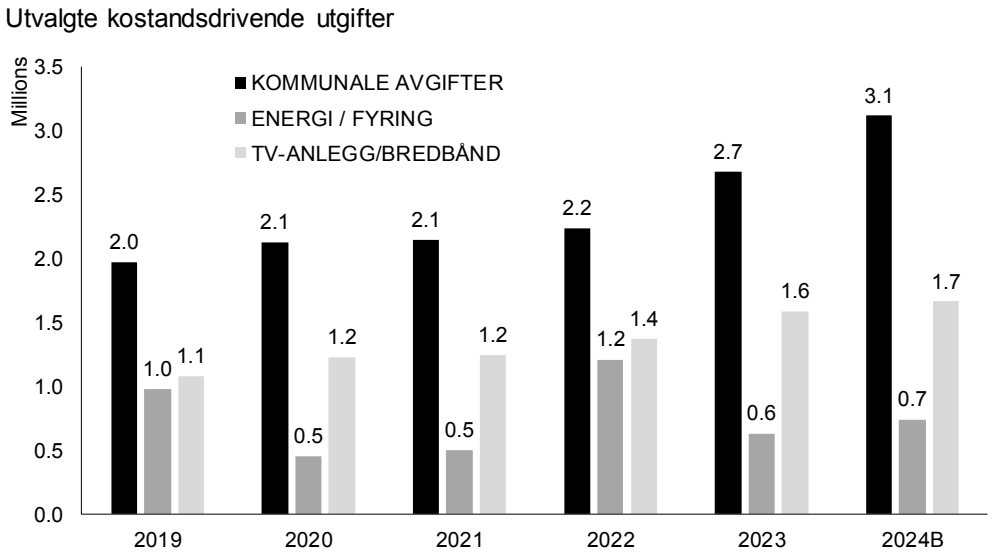
Forventede kostnader de kommende årene
Grafen nedenfor viser utvikling i sameiets inntekter samt den største utgiftsposten, vedlikeholdskostnader:



Drift og vedlikehold utgjorde kr. 3.3 mill. i 2023. Dette takket være få uforutsette utgifter og altså vedlikehold av bare én heis. Dette bør vi trolig anse som et unntaksår, både fordi vi ønsker å oppgradere heisene med to per år, men også fordi det ofte oppstår uforutsette vedlikeholdsbehov.

2020 og 2021 er sterkt preget av terrasseprosjektet både med høye utgifter og store kapitalinnkrevinger. Årene belyser også et forhold vi bør være klar over. Sameiet vårt er ikke lenger nytt og vi må påregne vedlikehold i årene som kommer også. Det kan bety nye kapitalinnkrevinger, men styret forsøker å unngå dette.

I 2022 ble energikostnadene våre spesielt høye. Med dagens strømstøtte bør ikke fremtidige energikostnader by på like store overraskelser, men 2023 kan ha vært på den lave siden av hva vi bør forvente. Om vi ser fremover, er det særlig kommunale avgifter som ser til å stige fort. De utgjør også en stor del av budsjettet, hvilket også er noe av grunnen til ønske om å montere kaldtvannsmålere (se kapittel om målerbytte)



Oppgradering av heisene

Heisene våre burde egentlig ha noen år igjen før utskiftning skulle være nødvendig, det melder seg likevel behov for dette allerede nå. Det er store forskjeller mellom de ulike heisenes tilstand. Litt ulik alder på de ulike byggene og litt ulikt antall leiligheter i de ulike byggene kan forklare noe. Valgt standard/kvalitet er også bidragsytende til avikene. Dette medfører også heisstans og uforutsigbart vedlikehold/reparasjoner på enkelte heiser. Vi har derfor begynt prosessen med å oppgradere alle heisene. Den valgte løsningen innebærer å bytte store deler av heisen, men beholde mindre kritiske deler. Dette koster omlag kr 650 000 per heis. I 2022 ble de to heisene som oftest stoppet oppgradert. I 2023 oppgraderte vi én heis. I løpet av de kommende årene vil de resterende 10 heisene gå gjennom en liknende oppgradering. Det er viktig å presisere at alle heisene går gjennom jevnlig vedlikehold og er helt trygge å bruke.

Fremtidige vedlikeholdsbehov og forventet kostnadsnivå

De senere årene har kapitalinnkreving vært nødvendig for å finansiere terrasseprosjektet. I år ble det nødvendig med en stor økning i felleskostnadene. Vi skulle gjerne gitt en fullstendig oversikt over fremtidige vedlikeholdsprosjekter (utover heisene), men det er for stor usikkerhet i denne typen estimater til at vi finner det hensiktsmessig. Erfaring fra de senere årene tilsier at det vil dukke opp prosjekter i årene som kommer også, men budsjettet vårt tar høyde for en del.

Styret har flere ganger diskutert mulige finansieringsløsninger for fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Oppbygging av et vedlikeholdsfond og opptak av fellesgjeld med tilhørende økt husleie har vært diskutert, men kapitalinnkreving ved behov er fortsatt foretrukket. Fellesgjeld for sameier innebærer vesentlig høyere kapitalkostnad enn for den enkelte seksjonseier. Vedlikeholdsfond vil enten måtte medføre en vesentlig husleieøkning eller ta veldig lang tid å bygge opp. Det er også problematisk å øremerke penger til ukjente formål. Man kan vel også stille seg kritisk til om det er sameiets oppgave å spare på vegne av seksjonseierne. Skulle fondet bli stort vil etter hvert også behovet for å forvalte midlene for å oppnå avkastning melde seg. Planen er altså å gjøre noen store vedlikeholdsprosjekter hvert år finansiert over normal drift, men vi kan ikke utelukke nye kapitalinnkrevinger dersom større behov melder seg.

Grøntområdene

Sameiet har avtale med Hageform AS om vedlikehold av parkanlegget. Til grunn for arbeidet ligger hagearkitekt Gulliksens opprinnelige beplantningsplan. Denne kan beboerne finne på Vibbo, under «Hage og uteområder». Her finner man en detaljert fremstilling av anlegget med plantenavn på latin og norsk.
Styret er fornøyd med samarbeidet med Hageform og har kun fått positive tilbakemeldinger fra beboerne.

Dryppslange i Suhms gate vil forlenges langs hekken i Gydas vei når telen går (månedsskifte april/mai) for å unngå nye tørkeskader her. Død bøkehekk ble erstattet i høst. Det er planet ny klatrevillvinn ved øvre søppelskur.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter

Driftsinntektene er på kr 13 791 253.
Av dette er andre inntekter kr 110 995 som inneholder blant annet salg av stoler og innflyttingsgebyr.
Innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjettert, mens andre inntekter er noe høyere enn budsjettert. Vanskelig å budsjettere andre inntekter.

Driftskostnader

Driftskostnadene er på kr 12 247 151.
Dette er lavere enn budsjettert og skyldes blant annet det er brukt mindre på f.eks. drift og vedlikehold, forsikring og energi/ fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 1 595 574 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 250 347.
Dette er en grei arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 791 000 til vedlikehold.
Dette inkluderer nye målere for varmtvann og energi samt kaldtvannsmålere. Det inkluderer også oppgradering av 2 heiser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg forholdsvis høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marienlyst Park Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.
TV/ bredbånd øker med 5 % til kr 547 pr. mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Marienlyst Park Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marienlyst Park Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2024

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.03.2024

MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 886 374 542, KUNDENR. 5470

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 680 258	12 089 710	13 680 000	14 368 000
Andre inntekter	3	110 995	166 294	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 791 253**	**12 256 004**	**13 760 000**	**14 448 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-84 990	-59 220	-60 000	-62 040
Styrehonorar	5	-390 000	-420 000	-420 000	-440 000
Revisjonshonorar	6	-10 938	-8 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-309 970	-298 005	-298 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-43 725	-40 002	-100 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-3 297 193	-7 174 145	-3 881 000	-4 791 000
Forsikringer		-979 973	-1 097 625	-1 175 000	-960 000
Kommunale avgifter	9	-2 671 537	-2 236 437	-2 580 000	-3 115 000
Energi/fyring	10	-844 335	-1 208 651	-1 000 000	-740 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 583 617	-1 367 521	-1 426 920	-1 660 000
Andre driftskostnader	11	-2 030 874	-1 933 382	-1 952 500	-2 083 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 247 151**	**-15 843 364**	**-12 903 420**	**-14 239 540**
DRIFTSRESULTAT		**1 544 102**	**-3 587 360**	**856 580**	**208 460**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	52 119	21 774	0	0
Finanskostnader	13	-646	-388	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**51 473**	**21 386**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 595 574**	**-3 565 973**	**856 580**	**208 460**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 595 574	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-3 565 973		

MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 886 374 542, KUNDENR. 5470

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 243	21 633
Kundefordringer		5 070	20 271
Forskuddsbetalte kostnader		523 972	409 240
Energiavregning		0	202 493
Driftskonto OBOS-banken		215 270	433 945
Sparekonto OBOS-banken		3 909 181	1 972 450
SUM OMLØPSMIDLER		**4 673 735**	**3 060 032**
SUM EIENDELER		**4 673 735**	**3 060 032**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 250 347	1 654 772
SUM EGENKAPITAL		**3 250 347**	**1 654 772**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		130 570	319 846
Leverandørgjeld		933 797	1 085 414
Energiavregning	14	359 021	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 423 388**	**1 405 260**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 673 735**	**3 060 032**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 18.03.2024, Digital signering,
Styret i Marienlyst Park Boligsameie

Ole Håkon Eek-Nielsen /S/ May Munkvold /S/
Ina Annett Grunnvåg /S/ Dagfinn Nyhus /S/ Heidi Brunvatne Lie /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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

Felleskostnader etter sameierbrøken	11 769 036
TV/ bredbånd, kr 495 jan.-mars og kr 521 april-desember	1 562 022
Garasjeleie, kr 100 pr. mnd.	343 200
MC plass, kr 500 pr. plass	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 680 258**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie av felleslokalet	5 200
Gebyr	94
Innflyttingsgebyr	90 000
Salg av stoler	15 000
Strøm	701
SUM ANDRE INNTEKTER	**110 995**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Etterlønn, ikke avgiftspliktig (styrehonorar avgått styremedlem manuell utbetaling)	-30 000
Arbeidsgiveravgift	-54 990
SUM PERSONALKOSTNADER	**-84 990**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 390 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 036, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 938.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-6 162
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 813
Ettårsbefaring, Multiconsult AS	-5 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-43 725**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-437 756
Drift/vedlikehold VVS	-19 243
Drift/vedlikehold elektro	-530 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-441 192
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 156 568
Drift/vedlikehold brannsikring	-406 269
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-163 867
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 136
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 297 193**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 718 037
Renovasjonsavgift	-953 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 671 537**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-248 170
Fjernvarme	-596 165
SUM ENERGI / FYRING	**-844 335**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-51 301
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 806
Driftsmateriell	-3 369
Vaktmestertjenester	-962 149
Vakthold	-121 600
Renhold ved firmaer	-657 312
Snørydding	-133 399
Andre fremmede tjenester	-19 900
Trykksaker	-3 622
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-18 258
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 036
Andre kontorkostnader	-1 796
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-6 307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 030 874**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 731
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 777
SUM FINANSINNTEKTER	**52 119**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-646
SUM FINANSKOSTNADER	**-646**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING

KOSTNADER

Uoppgjorte avregninger	-2 334
Avregning 2023	-356 687
SUM ENERGIAVREGNING	**-359 021**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4931576.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Innstilling fra valgkomiteen til årsmøtet i MP april 2024

Siden det ordinære årsmøtet i 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Ole Håkon Eek-Nielsen	Suhms Gate 26
Styremedlem	Marianne Wiese Wettre	Gydas Vei 26
Styremedlem	May Munkvold	Gydas Vei 28
Styremedlem	Ina Annett Grunnvåg	Gydas Vei 26
Styremedlem	Dagfinn Nyhus	Suhms gate 28
Varamedlem	Heidi Lie	Suhms Gate 28
Varamedlem	Hans Karl Halle	Gydas Vei 26

VALGKOMITÉ

Tone Vold-Sarnes	Gydas vei 22
Michael De Vibe	Gydas Vei 26
Svein Ragnar Kristensen	Gydas vei 22

Ordinære styremedlemmer velges for to år av gangen. Leder velges for ett år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år av gangen, det samme gjelder valgkomiteen. *Dette betyr at årsmøtet 2024 skal velge to styremedlemmer, leder, to varamedlemmer og valgkomité.*

Valgkomiteen har, som tidligere år, invitert sameierne til å foreslå nye medlemmer via epost, sms og Vibbo, og mottok noen forslag. Komiteen har i tillegg tatt kontakt med nåværende og tidligere styremedlemmer og andre beboere for tips om mulige kandidater til de ledige vervene. Valgkomiteen har også hatt samtaler med potensielle kandidater.

Valgkomiteen takker for alle innspill og er glad for å kunne fremme forslag på et meget kompetent styre, som både sikrer kontinuitet og fornyelse.

Ole Håkon Eek-Nielsen tar gjenvalg til styret for 1 år og stiller til valg som styreleder. Dagfinn Nyhus tar gjenvalg for en ny 2-års periode. Heidi Lie har vært varamedlem i 2023 og stiller som styremedlem for en 2-årsperiode. I tillegg har May Munkvold og Ina Annett Grunnvåg ett år igjen av sine valgperioder. Det er positivt for kontinuiteten, og valgkomiteen støtter gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller følgende nye varamedlemmer til styret:

Jan Bruusgaard (66) har vokst opp i området, og har bodd i Marienlyst Park siden 2004. Har en master innen bibliotekfag og IT. Han har hatt ulike stillinger i det offentlige, og har i hovedsak arbeidet med web og formidling. I perioden 1998-2022 arbeidet han i Statistisk sentralbyrå (SSB). Han har erfaring fra ulikt organisasjonsarbeid og er nå pensjonist.

Unni Selliseth Lyford (74) har vokst opp på Frogner i Oslo, og har bodd i Marienlyst Park siden 2003/2004. I mesteparten av hennes yrkesaktive liv har hun arbeidet innen administrasjon og ledelse i et stort amerikansk firma. Hun valgte å pensjonere seg da hun var 62 år og er nå motivert for styrearbeid i Marienlyst Park.

Valgkomité
Valgkomiteens medlemmer Tone Vold-Sarnes, Michael de Vibe og Svein Ragnar Kristensen tar alle gjenvalg.

5470 Marienlyst Park Boligsameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER for 2024:

A. Som Styremedlemmer foreslås:

Ole Håkon Eek-Nielsen velges som leder for 1 år	Suhms gate 26
Heidi Lie velges for 2 år	Suhms gate 28
May Munkvold har 1 år igjen	Gydas Vei 28
Ina Annett Grunnvåg har 1 år igjen	Gydas Vei 26
Dagfinn Nyhus velges for 2 år	Suhms gate 28

B. Som varamedlemmer foreslås:

Jan Bruusgaard velges for 1 år	Gydas Vei 26
Unni Selliseth Lyford velges for 1 år	Gydas Vei 18

C. Som valgkomité foreslås:

Tone Vold-Sarnes	Gydas vei 22
Michael de Vibe	Gydas vei 26
Svein Ragnar Kristensen	Gydas vei 22

Valgperioden løper fra avsluttet årsmøte.

Valgkomiteen for Marienlyst Park Boligsameie, Oslo, 18. januar 2024
Tone Vold-Sarnes (sign) Michael de Vibe (sign) Svein Ragnar Kristensen (sign)

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24
Selskapsnummer: 5470 **Selskapsnavn:** Marienlyst Park Boligsameie

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.

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Marienlyst Park Boligsameie

Organisasjonsnummer: 886374542
Møtet ble avholdt 24. april kl. 17:30, Norges musikkhøgskole, Slemdalsveien 11, 0369 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret registrerte alle seksjonseiere og fullmakter via digitalt system når de kom til møtet.**

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

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som protokollfører. Protokollvitne velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Tore Johan Brevik ble valgt som protokollvitne. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som fører av protokollen.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 440 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 440 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Fasadeendring

Fremmet av: Anne Marie Ottersen Lindtner

Ser at det er mulig å plassere en utedel til varmepumpe ute på terrassen vår nesten usynlig. Vi bor i hjørneleilighet (Suhmsgt. 34, 6 etasje) og de nye varmepumpene er veldi stillegående. Varmepumpe / aircondition er er bidrag til lavere strømpris, jevnere varme og er dessuten klimavennlig . Alle beboere ha ikke samme mulighet som oss, men sånn er det jo med gasspeis også. Ber om at Årsmøtet åpner for å snakke om dette.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for at enkelte beboere kan ha ønske om å installere varmepumpe i tilknytning til sin eierseksjon. Samtidig mener styret det er viktig å være oppmerksomme på at dette i praksis kun vil være mulig for enkelte seksjoner grunnet bebyggelsens utforming. Det er videre viktig å være oppmerksomme på at oppfatningen av lyd/støy er svært subjektivt og at det ikke kan utelukkes at varmepumper vil kunne oppleves sjenerende for enkelte. Ettersom innstallering av varmepumper vil innebære inngrep i felles bygningskropp er det viktig å ha klare føringer for å sikre at byggtekniske forhold er forsvarlig ivaretatt, og det er videre viktig å ha klare retningslinjer knyttet til ansvarsforholdene forbundet med en evt. søknadsprosess, installering og etterfølgende vedlikehold. For å sikre en ensartet og forutsigbar praksis på området, anbefaler styret at en evt. mulighet for å installere varmepumper bør skje i form av en vedtektsendring. Styret legger ingen føringer på hvorvidt slik vedtektsendring bør vedtas eller ikke, og lar dette være opp til diskusjon og beslutning på årsmøtet.

Dagens vedtekter punkt 3.1(5) 1.-2. avsnitt lyder som følger:

"(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, aircondition/varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, lekehus, partytelt, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende".

For det tilfellet at tilstrekkelig flertall på årsmøtet ønsker å åpne for installering av varmepumper, foreslår styret å innføre et nytt avsnitt 3:

"Søknad om installering av varmepumpe skal i utgangspunktet innvilges av styret under følgende forutsetninger:

- Varmepumper kan kun installeres innenfor den terrasse eller hageareal som seksjonseier disponerer eksklusivt, og kan ikke monteres på annen fasade. Varmepumpen skal for øvrig plasseres på en måte som er til minst mulig sjenanse for omkringliggende naboer.

- Installering og etterfølgende vedlikehold skal besørges og bekostes av seksjonseier. Seksjonseier står også ansvarlig for å undersøke om tiltaket er søknadspliktig hos offentlige myndigheter, og å omsøke tiltaket hvis så er tilfellet.

- Varmepumpen skal ikke overstige de til enhver tid gjeldende krav eller anbefalinger til støynivå.

- Installasjonsarbeidene skal kun skje i regi av fagkyndige.

- Seksjonseier er ansvarlig for å besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av installasjonen. Også slikt vedlikehold skal skje i regi av fagkyndige.

- Dersom tiltaket skulle medføre skader eller negative følger for sameiets bygningskropp eller fellesarealer, er seksjonseier ansvarlig for å utbedre og evt. erstatte økonomisk tap sameiet måtte bli påført som følge av dette.

- Seksjonseiere minner om at bruksenheten og fellesarealene ikke må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. punkt 3-1(3). Alle oppfordres således til å vise omtanke for sameiets øvrige beboere og avstå fra å utføre tiltak som vil kunne være i strid med ovennevnte bestemmelse. Dette gjelder også ved installering av varmepumper".

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Tillate varmepumpe/ aircondition installering i leiligheter hvor dette ikke er til sjenanse verken for naboer eller fasade

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling til saken er at varmepumper ikke blir vedtatt. Og at sak 8 om vedtektsendringen da utgår.

Vedtatt. 10 stk ønsket mulighet for varmepumpe.
✓ **63 stk ønsket ikke varmepumpe.**
3 stk stemte blank.

8. Vedtektsendring pkt. 3.1 (5) nytt avsnitt - om sak 7 blir vedtatt

Styret foreslår et nytt avsnitt 3 i pkt. 3.1 (5) i vedtektene:

Søknad om installering av varmepumpe skal i utgangspunktet innvilges av styret under følgende forutsetninger:

- Varmepumper kan kun installeres innenfor den terrasse eller hageareal som seksjonseier disponerer eksklusivt, og kan ikke monteres på annen fasade. Varmepumpen skal for øvrig plasseres på en måte som er til minst mulig sjenanse for omkringliggende naboer.

- Installering og etterfølgende vedlikehold skal besørges og bekostes av seksjonseier. Seksjonseier står også ansvarlig for å undersøke om tiltaket er søknadspliktig hos offentlige myndigheter, og å omsøke tiltaket hvis så er tilfellet.

- Varmepumpen skal ikke overstige de til enhver tid gjeldende krav eller anbefalinger til støynivå.

- Installasjonsarbeidene skal kun skje i regi av fagkyndige.

- Seksjonseier er ansvarlig for å besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av installasjonen. Også slikt vedlikehold skal skje i regi av fagkyndige.

- Dersom tiltaket skulle medføre skader eller negative følger for sameiets bygningskropp eller fellesarealer, er seksjonseier ansvarlig for å utbedre og evt. erstatte økonomisk tap sameiet måtte bli påført som følge av dette.

- Seksjonseiere minner om at bruksenheten og fellesarealene ikke må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. punkt 3-1(3). Alle oppfordres således til å vise omtanke for sameiets øvrige beboere og avstå fra å utføre tiltak som vil kunne være i strid med ovennevnte bestemmelse. Dette gjelder også ved installering av varmepumper".

Styrets innstilling
Styret oppfordrer årsmøtet til å godta endringen i vedtektene om sak 7 ble vedtatt. Om sak 7 ikke blir vedtatt så faller dette forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Årsmøtet godtar endringen.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Saken ble trukket siden det i sak 7 "Forslag til vedtak 1" ikke ble vedtatt varmepumper. .
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Beredskap i tilfelle angrep på norsk infrastruktur

Fremmet av: Atle Midttun

Myndighetene har nå etterhvert begynt å ta inn over seg at vi er utfordret av bl.a. russisk sabotasje mot norsk infrastruktur. Hvis Donald Trump velges til president i USA og gjør alvor av å kutte hjelp til Europa øker sjansene for sabotasje og angrep betraktelig.

enkelthusholdninger er bedt om å iverksette tiltak, men i et sameie som vårt er vi avhengig av felles tiltak. derfor foreslår jeg at Styret utreder mulighetene for å styrke og beskytte vår infrastruktur - vann, elforsyning, oppvarming, IT osv. Her er det åpenbart grenser for hva vi kan få til, men vi bør ha en strategi for å utløse de ressursene vi rår over, og for å bygge reserver der vi kan gjøre det uten for store kostnader.

Styrets innstilling
Styret synes dette er et godt tiltak og er positive til å se nærmere på hvordan vi kan ivareta sameiets interesser på best mulig måte ved evt. kriser/ekstraordinære hendelser.

Styret anbefaler at det i første omgang utarbeides en beredeskaps-/kristehåndteringsplan i styrets regi. Styret har styremedlemmer som har erfaring med denne type arbeid. Dersom styret skulle anse det nødvendig eller tilrådelig å engasjere ekstern konsulentbistand vil dette finansieres innenfor eksisterende budsjettrammer.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret gis i oppdrag å utrede hvordan sameiet kan sikre viktige ressurser som varme, vann, elforsyning, IT osv. og legge fram en strategi innen årsskiftet. Det settes av et budsjett til eksterne rådgivere for dette formålet.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets innstilling: Det skal utarbeides en beredskaps-/krisehåndteringsplan i styrets regi innen utløpet av andre halvår 2024.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Forslag om endring av husordensreglene § 2 Hensynet til øvrige beboere

Forslaget: Legge til et avsnitt i husordensreglene om tildekning av fasaden

Under §2 «Hensynet til øvrige beboere» foreslås å legge til følgende avsnitt:

«Det er ikke tillatt å dekke til fasaden (dette gjelder særlig meningsytringer)»

Begrunnelse: Tildekning av fasaden vil kunne ødelegge det estetiske inntrykket av sameiet vårt. Meningsytringer gir et inntrykk av at meningen deles av alle sameierne. Dette vil det bli umulig å koordinere og vi risikerer også å måtte tillate svært kontroversielle ytringer som kan sette sameiet i et dårlig lys.

Styrets innstilling
Styret går inn for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Legge til et avsnitt i husordensreglene om tildekning av fasaden Under §2 «Hensynet til øvrige beboere» foreslås å legge til følgende avsnitt: «Det er ikke tillatt å dekke til fasaden (dette gjelder særlig meningsytringer)»
>
> ✓ **Vedtatt. Teksten (dette gjelder særlig meningsytringer) strykes. Teksten: "Det er ikke tillatt å dekke til fasaden" blir stående. Enstemmig vedtatt.**

11. Forslag om endring av husordensreglene § 3 Garasje - private boder - fellesareal - terrasser

Forslaget: Endre husordensreglene slik at de forbyr bruk av kullgrill også i hagene.

Siste setning i §3 lyder per i dag:

«På balkongene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes pga. os og røyk. Noe røyk vil det nødvendigvis bli fra selve grillingen.»

Den foreslås byttet til

«På balkongene og i hagene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes pga. os og røyk. Noe røyk vil det nødvendigvis bli fra selve grillingen.»

Begrunnelse: Bruk av kullgrill i hagene er til stor sjenanse for beboere med nærliggende verandaer og åpne vinduer.

Styrets innstilling
Styret går inn for forslaget

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Endre husordensreglene slik at de forbyr bruk av kullgrill også i hagene. Siste setning i §3 lyder per i dag: «På balkongene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes pga. os og røyk. Noe røyk vil det nødvendigvis bli fra selve grillingen.» Den foreslås byttet til «På balkongene og i hagene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes pga. os og røyk. Noe røyk vil det nødvendigvis bli fra selve grillingen.»
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Forslaget ble utsatt til et senere årsmøte/ ekstra ordinært årsmøte. Saken ble diskutert og årsmøtet hadde forskjellige meninger om dette. Pga uoversiktlig stemmegivning og det så veldig likt ut ble det stemt for å utsette saken.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Forslag om montering av motoriserte dører i slusene mellom garasje og trappeoppgang

Forslaget: Bevilge ca. 1 million kroner til å etablere motoriserte dører i slusene mellom garasje og samtlige trappeoppganger (som ikke allerede har dette montert)

Begrunnelse: Slusene er trange og dørene er tunge slik at ferdsel gjennom slusen er utfordrende særlig med bagasje eller handleposer. Dersom slusen åpnes med motor vil begge dørene kunne stå i åpen posisjon og gjør ferdsel vesentlig enklere.

Tiltaket kommer med en vesentlig kostnad. Beboere med spesielle behov kan få dekket motoriserte dører av hjelpemiddelsentralen og oppfordres til å søke om dette uavhengig av vedtaket i saken. Styret ønsker derfor årsmøtets mening om saken.

Styrets innstilling
Styret ønsker årsmøtets mening om saken

> **Forslag til vedtak:**
> Bevilge ca. 1 million kroner til å etablere motoriserte dører i slusene mellom garasje og samtlige trappeoppganger (som ikke allerede har dette montert)
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Håkon Eek-Nielsen

Følgende stilte til valg:

Ole Håkon Eek-Nielsen

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Brunvatne Lie
Dagfinn Nyhus

Følgende stilte til valg:
Heidi Brunvatne Lie
Dagfinn Nyhus

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Bruusgaard
Unni Selliseth Lyford

Følgende stilte til valg:
Jan Bruusgaard
Unni Selliseth Lyford

Valgkomite 1 år (3 år)

Følgende ble valgt:
Svein Ragnar Kristensen
Atle Midttun
Tone Vold-Sarnes

Følgende stilte til valg:
Svein Ragnar Kristensen
Atle Midttun
Tone Vold-Sarnes

Møtet ble avsluttet kl. 19:20 og protokollen ble signert av:

Stine Veiberg /sign/ - Møteleder og protokollfører

Tore Johan Brevik /sign/ - Protokollvitne

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Ole Håkon Eek-Nielsen 2024-2025

Styremedlem: Ina Annett Grunnvåg 2023-2025

Styremedlem: Heidi Brunvatne Lie 2024-2026

Styremedlem: May Munkvold 2023-2025

Styremedlem: Dagfinn Nyhus 2024-2026

Varamedlem: Jan Bruusgaard 2024-2025

Varamedlem: Unni Selliseth Lyford 2024-2025

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE

Fastsatt på konstituerende sameiermøte den 4. november 2003
Endret på sameiermøter17.03.2004, 26.04.2005 og 25.04.2006
Endret ekstraordinært sameiermøte 12.12.2006
Endret ekstraordinært sameiermøte 27.06.2007
Endret på ordinært sameiermøte 31.03.2009
Endret på ordinært sameiermøte 23.04.2014
Endret på ordinært sameiermøte 20.04.2016
Endret på ordinært sameiermøte 24.04.2017
Endret på ekstra ordinært sameiermøte 03.10.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 4. november 2003
Endret på digitalt ekstraordinært årsmøte 21.09.2020
Endret på digitalt ekstra ordinært årsmøte 19.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Marienlyst Park Boligsameie og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19.september 2003.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 253 boligseksjoner på eiendommen gnr.46 bnr.115 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder
- Parkeringsplasser (i garasjeanlegg)
- Terrasser (tilgang til og bruk av)

Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan overdras til andre av sameiets seksjonseiere. Ved slikt eierskifte av tilleggsareal plikter de berørte sameiere snarest å sørge for å bekoste reseksjonering slik at de reelle eierforhold blir tinglyst.

Vedtektsfestet enerett til bruk av parkeringsplass kan overdras til andre av sameiets seksjonseiere. Det gjelder ingen slik begrensning for utleie av parkeringsplass.
Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele leiligheten i mer enn 60 døgn årlig samlet, er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Grensen på korttidsutleie settes til 60 døgn årlig.
Korttidsutleie må varsles skriftlig til styret før slik utleievirksomhet igangsettes. Personer som skal bebo hele leiligheten i leieperioden skal av utleier gjøres kjent med sameiets vedtekter vedrørende sikkerhet og gjeldende ordensregler for sameiet (herunder kildesortering av søppel/avfall).
Særlig brannvarslingssystemet og sikkerhetsrutiner ved ut/innkjøring av garasjen samt adgang til sameiets bygninger er viktig å kjenne til.

Utleier plikter skriftlig å underrette styret pr. e-post før virksomheten med korttidsutleie av leiligheten igangsettes, og et årlig gebyr vil umiddelbart bli innkrevd av sameiet. Styret skal informeres om utleievirksomhetens art og omfang.
Eier av utleieleiligheten er personlig ansvarlig for enhver skade virksomheten med korttidsutleie forårsaker overfor sameiet og våre beboere med hensyn til sikkerhet, orden og evnt. skader på våre fellesareal.

Sameiets gebyr for å drive korttidsutleie settes til kr. 5000 pr. år og skal betales av eier av leiligheten.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Korrespondanse skjer fortrinnsvis elektronisk til Sameiets e-postadresse.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bodene og parkeringsplassene må bare benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dette gjelder også for stikkontakt i bod. Denne kan ikke benyttes til faste installasjoner, for eksempel fryseboks. Det er ikke adgang til å tette igjen nettingveggene i bodene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, aircondition/varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, lekehus, partytelt, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Ethvert bytte av parkeringsplass må meldes styret. Permanent bytte av parkeringsplass krever reseksjonering av sameiet. Reseksjonering settes frem av de byttende seksjonenes hjemmelshavere og må bekostes av disse.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det skal benyttes godkjent utstyr og montering skal foretas av leverandør valgt av styret. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
(Seksjonseieren skal regelmessig olje ytterdøren på innsiden)

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikehold av balkonger/terrasser hører inn under sameiet. Dette gjelder likevel ikke trelemmer på gulv og tre-rekkverk som er den enkelte seksjonseiers ansvar. Disse skal holdes

i god stand og rengjort. For de seksjonene som har tilhørende hage er vedlikehold av plen og planter seksjonseiers ansvar. Seksjonseier er også ansvarlig for å vanne bøkehekkene. Gartnerne har ansvar for gjødsling og klipping av bøkehekkene. Gartnerne gjødsler og klipper hekkene etter hvordan det er beskrevet i avtalen med sameiet.

(5) Alle arbeider på fasader, brystninger, vinduer/dører og andre fellesområder krever godkjenning på forhånd av styret. Godkjente arbeider må utføres faglig forsvarlig av en godkjent leverandør under hensyn til risiko for skader og spesielt lekkasjer inn i fasade. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader arbeid medfører og skal også sørge for garanti fra leverandør. Ettermontering av aircondition og varmepumpe med penetrering av vegger tillates ikke. Fastmontert utstyr og installasjoner som f.eks. badestamper, lekehus o.l. tillates ikke på på terrassegulv/balkonger. Styret må godkjenne midlertidig bruk av partytelt o.l. som ikke er til ulempe for naboer eller kan medføre skade på felles eiendom.

Dersom styret godkjenner utvendige arbeider som gir synlige endringer på fasaden, skal samtlige seksjonseiere varsles om dette. I varselet skal det settes en rimelig frist for seksjonseierne til å klage på styrets godkjenning av arbeidene. Om en eller flere seksjonseiere motsetter seg de planlagte arbeidene, må saken legges frem for årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. I denne sammenheng regnes enhver endring som er synlig utenfra som en ”ikke uvesentlig endring”.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Inspeksjonsluker skal åpnes minst 2 ganger i året og løv og rusk skal fjernes.

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

Inngrep i bygningen og dens tekniske systemer, som f. eks vifter, varme/kjøle-system eller elektriske systemer må ikke svekke systemenes funksjon eller skape ulemper for andre beboere. (F.eks. støy og vibrasjon). Ved slike inngrep plikter man å rådføre seg med/kontakte vaktmester/styret.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. En plikter også å påse at løse gjenstander på terrasser o.l. ikke forårsaker skader ved f.eks. sterk vind. (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Dette gjelder ikke kostnader ved drift og indre vedlikehold av parkeringsanlegget som fordeles forholdsmessig på sameierne etter antall parkeringsplasser den enkelte seksjon disponerer, enten som tilleggsareal eller som enerett til bruk.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Vannforbruk belastes den enkelte seksjonseier etter målt forbruk. Vannforbruk som ikke er relatert til en seksjon, fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst 3 andre medlemmer. Av disse skal det velges minimum 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- valg av valgkomité på tre til fem personer

Sameiermøte velger valgkomité bestående av tre til fem personer. Valgkomitéens mandat er å foreslå kandidater til ledige verv i sameiet. Valgkomitéen skal legge vekt at styret og andre valgte organer blir bredest mulig sammensatt (kjønn / alder / bygg / annen bakgrunn). Valgkomitéens innstilling trykkes i årsberetningen.

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ARTICLES OF ASSOCIATION
FOR
MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE

Adopted at the inaugural meeting on 4 November 2003
Amended at the joint owners meetings on 17 March 2004, 26 April 2005 and 25 April 2006
Amended at the extraordinary joint owners meeting on 12 December 2006
Amended at the extraordinary joint owners meeting on 27 June 2007
Amended at the ordinary joint owners meeting on 20 April 2016
Amended at the ordinary joint owners meeting on 24 April 2017
Amended at the extraordinary joint owners meeting on 3 October 2018, in accordance with the new Property Unit Ownership Act no. 65 of 16 June 2017 (*eierseksjonsloven*) and superseding the original articles of 4 November 2008
Amended at a digital extraordinary annual meeting on 21 September 2020

1. Introductory provisions

1-1 Name and establishment
The name of the jointly owned property is Marienlyst Park Boligsameie and was established by registration of the municipality's decision regarding the subdivision into property units, registered on 19 September 2003.

1-2 Composition of the jointly owned property (*sameiet*)
(1) The jointly owned property comprises 253 residential units on cadastral unit number 46, property unit number 115 in the City of Oslo.

(2) Each property unit (*bruksenhet*) consists of a main part and one or more ancillary parts. The main part consists of a self-contained and clearly demarcated section of a building with its own entrance. The subdivided ancillary parts comprise:

- storage rooms
- parking spaces (in a car park)
- terraces (access to and use of)

Parking spaces that constitute ancillary parts to the units may be transferred to other unit owners in the jointly owned property. When ownership of ancillary spaces is transferred, the joint owners (*sameiere*) are obliged to pay for redivision (*reseksjonering*) so that the actual ownership is formally registered.

Sole right of use of the parking space, as laid down the articles of association, may be transferred to other unit owners in the jointly owned property. No such restrictions apply to the letting of parking spaces. When a parking space changes ownership or is let, the board must be notified as soon as possible of the new owner or tenant.

(3) Those parts of the property that are not included in the individual property units are common areas.

1-3 Ownership fraction (*sameiebrøk*)
(1) The ownership fraction is the unit owner's proportionate ownership interest in the joint property. The ownership fraction is stated on the application to subdivide the property into units.

(2) The ownership fraction is based on the size of usable area (*bruksareal* (*BRA*)). Balconies/terraces/outdoor spaces/storage rooms and parking spaces are not included in the main parts' usable area.

2. Legal right of use

2-1 Legal right of use

(1) The unit owner has free use of his/her own unit and is free to sell, mortgage or let it unless otherwise provided by statute, agreements or these articles of association.

Short-term letting (*korttidsutleie*) of a whole apartment for more than 60 days a year in total is not permitted. By short-term letting is meant letting for up to 30 consecutive days. Short-term letting is limited to 60 days annually.

The board must be notified in writing of short-term lets before such activity is initiated. The landlord shall familiarise persons who are to inhabit the whole apartment during the rental period with the safety provisions in the jointly owned property's articles of association and house rules (*ordensregler*) (including waste sorting). It is important to know about the fire alarm system, safety procedures for entering/exiting the car park, and access to the jointly owned property's buildings.

The landlord is obliged to notify the board by email before short-term letting of the apartment is initiated, and an annual fee will immediately be charged by the jointly owned property. The board shall be notified of the nature and scope of the letting activity. The owner of the let apartment is personally liable for any damage caused as a result of the short-term letting activity to the jointly owned property or to our residents with regard to safety, house rules and any damage to our common areas.

The jointly owned property charges an annual fee of NOK 5,000 for short-term letting, which must be paid by the owner of the apartment.

(2) No one may buy or in other ways acquire more than two residential units (boligseksjoner). The same applies if an acquisition of a residential unit in a company results in more than two residential units being owned by individuals who are associated with each other as described in section 23 of the Property Unit Ownership Act.

(3) The jointly owned property shall be notified in writing of all transfers of ownership and rentals. The same applies to the names and contact details of new unit owners/tenants. A change of ownership fee shall be paid when ownership of a property unit is transferred. Correspondence should preferably be conducted electronically via the jointly owned property's email address.

3. The unit owner's right to use the property unit and the common areas

3-1 Right of use

(1) The unit owner has exclusive right of use to his/her property unit. The unit owner also has the right to use to the common areas for the purpose for which they are intended or are generally used, and for other purposes in keeping with the time and circumstances.

Storage rooms and parking spaces must only be used for the purpose for which they are intended or are generally used. The same applies to electrical outlets in storage rooms. These

may not be used for permanent installations such as freezers. It is prohibited to seal off the wire mesh partitions in the storage rooms.

(2) A unit owner may, subject to consent from the board, implement measures in the common areas that are necessary to accommodate the unit owner's disabilities or those of a household member. The board many only refuse consent if there are reasonable grounds to do so.

(3) The property unit and the common areas must not be used in such a way as to unnecessarily or unreasonably cause damage or inconvenience to other unit owners.

(4) The property unit may only be used in keeping with its purpose. Any change of use requires redivision pursuant to the Property Unit Ownership Act, section 21, second paragraph.

(5) The unit owner does not have the right to carry out works that affect/involve the jointly owned property's common areas, common installations or exterior ancillary areas without the prior approval of the board/annual meeting.

This applies to measures such as:

- all installations, including erecting/installing antennas, air conditioning/heat pumps, sun/wind screens, partition walls/fences, decking, playhouses, party tents, tiling or other fast coverings on balconies/terraces, glazing of outdoor areas, jacuzzis/hot tubs, fixed lighting, etc.

Any modifications to the outdoor plan, such as installing/expanding decking or flagstones, moving existing planted areas, planting new vegetation, etc. are subject to prior approval from the board/annual meeting. The same applies inside the ancillary parts of individual units. The board may also adopt resolutions regulating the height of hedges and other vegetation inside the ancillary parts.

(6) In connection with renovation work and other common works on the property, the costs of dismantling and reinstalling installations/equipment that were installed by the current or previous unit owners, as specified in section (5), second paragraph, must be charged to the unit to which such installations belong. The board/annual meeting decides whether or not reinstallation should be permitted.

(7) Changes that are in breach of the currently applicable building regulations or other public regulations are not permitted.

3-2 House rules and the keeping of animals

(1) The annual meeting may decide normal house rules for the property.

(2) The keeping of animals is permitted as long as no unreasonable or unnecessary damage or inconvenience is caused to other users of the property.

4. The jointly owned property's parking spaces

Any swapping of parking spaces must be reported to the board. Permanent swapping of parking spaces requires redivision by the jointly owned property. The title holders of the units that are swapped must apply for redivision and must pay the costs.

4-1 Charging points for electric vehicles and rechargeable hybrids

(1) A unit owner may, subject to consent from the board, install a charging point for an electric vehicle or rechargeable hybrid in connection with a parking space used by the unit or elsewhere as designated by the board. Approved equipment must be used, and must be installed by the equipment supplier. The board may withhold consent if there are reasonable grounds to do so.

(2) The costs for establishing and maintaining a charging point and for electricity supply will be covered by the individual unit owners. Electricity is paid for according to consumption if a meter is installed or according to an amount set by the board if no meter is installed.

4-2 Parking spaces for people with disabilities

(1) Unit owners, tenants or other members of a household with disabilities may ask the board to order another unit owner to swap parking spaces. The right to swap parking spaces only applies if the party requesting it already uses a parking space on the jointly owned property. The board should endeavour to designate a parking space in the proximity of the requesting party's unit. The right to use an accessible parking space shall last as long as there is a documented need for it.

(2) This right only applies to parking spaces which, in decisions pursuant the Planning and Building Act (*plan- og bygningsloven*), must be adapted to meet the needs of people with disabilities.

(3) This provision may only be amended if all unit owners expressly agree. The municipality has the right to veto amendments to the provision in the articles of association. The articles of association must be registered with the Register of Business Enterprises.

5. Maintenance obligation and liability for damages

5-1 The unit owner's obligation to maintain the property unit

(1) The unit owner shall maintain the property unit in such a way as to prevent damage to the common areas and other property units and to avoid causing inconvenience to the other unit owners. The maintenance obligation also includes any ancillary parts to the property unit.

(2) The unit owner's maintenance obligation includes such matters as:

a) fixtures and fittings

b) equipment such as toilets, water heaters, bathtubs and sinks

c) devices such as fire extinguishers

d) cupboards, benches, interior doors and door frames

e) skirting, partition walls, wall coverings

f) flooring, heating cables, membranes and drains

g) wall, floor and ceiling panels

h) pipes, cables, fuse boxes from and to the main fuse or lead-in fuse

i) the insides of windows, veranda and outer doors of the unit (the unit owner shall regularly oil the outer door from the inside)

(3) The unit owner shall maintain wet rooms to prevent leaks.

(4) The jointly owned property is responsible for the maintenance of balconies/terraces. This does not, however, apply to wooden trapdoors or wooden railings, which are the responsibility of the individual unit owners. These shall be kept clean and in a good state of repair. Owners of units with appurtenant garden space are responsible for maintaining lawns and plants. These unit owners are also responsible for watering the beech hedges. The gardeners are responsible for fertilising and trimming the beech hedges. The gardeners fertilise and trim the hedges as specified in their agreement with the jointly owned property.

(5) All works on façades, parapets, windows, doors and other common areas require prior approval from the board. Approved works must be professionally executed by approved suppliers on account of the risk of damage, particularly of leaks, in the façade. Each unit owner is responsible for any damage caused by such works, and shall obtain a warranty from the supplier. Retrofitting of air condition units or heat pumps involving the penetration of walls is not permitted. It is not permitted to fix equipment or installations such as hot tubs, playhouses, etc. to terrace/balcony floors. The board must, however, approve the use of party tents, etc. that do not cause inconvenience to neighbours or that may cause damage to common property.

All unit owners will be notified if the board approves exterior works that visibly change the façade. The notification shall set a reasonable time limit during which unit owners may lodge an appeal against the board's approval of such works. If one or more unit owners object to the planned works, the matter must be put forward to the annual meeting.

Annexes/extensions and other works that must be reported to the building authorities must be approved by the board before the building permit application is submitted. If modifications applied for have a not insignificant bearing on the other joint owners, the board shall submit the matter to the joint owners meeting for a decision. In this context, any modification that is visible from the outside is deemed to have a "not insignificant bearing".

(6) The unit owner shall clean drains and keep drainpipes open as far as the communal sewage pipe. This also applies to drains on balconies, etc. that run to the property unit. Inspection lids shall be opened at least twice a year, and leaves and dirt shall be removed.

(7) The maintenance obligation does not include repairing or renovating roofs, joists, load-bearing wall structures, pipes or cables that are built into load-bearing structures.

Interventions in the building and its technical systems, such as fans, heating/cooling systems and electrical systems, must not interfere with the proper operation of these systems or cause inconvenience to other residents, such as noise and vibration. The caretaker/board must be consulted about such interventions.

(8) The maintenance obligation also includes repairing incidental damage such as damage caused by bad weather, break-ins or vandalism. Unit owners are also obliged to ensure that loose objects on terraces, etc. do not cause damage in conditions such as strong winds.

(9) Should the unit owner discover damage in the property unit for which the jointly owned property is responsible for repairing, the unit owner is obliged to immediately notify the board in writing.

(10) The unit owner shall keep the property unit free of insects and vermin. The unit owner is obliged to immediately notify the board in writing of suspected cases of insects or vermin.

(11) New unit owners are obliged to carry out maintenance work, including repairs and replacements in the unit, even if the maintenance work should have been carried out by the previous owner.

(12) A unit owner who does not fulfil the maintenance obligation shall compensate any loss incurred by the jointly owned property or by other unit owners; see the Property Unit Ownership Act, section 34.

5-2 The jointly owned property's obligation maintain and repair common areas, etc.
(1) The jointly owned property shall keep exterior and interior common areas, including the building and the common installations, properly maintained. Maintenance work shall be carried out on the common areas and individual property units so as to prevent damage and avoid causing inconvenience to the unit owners. The maintenance obligation includes everything that does not fall under the individual unit owners' maintenance obligation; see section 5-1. The maintenance obligation also includes carrying out repairs and replacements when necessary and repairing incidental damage.

(2) The maintenance obligation also applies to common installations that run through the property units, such as pipes, cables, channels and common heating systems, including radiators. The jointly owned property has the right to run new such installations through the property units if it does not cause significant inconvenience to the unit owners concerned. The jointly owned property's maintenance obligation also includes exterior maintenance work on the units' windows and veranda and outer doors.

(3) The jointly owned property's maintenance obligation also includes works such as replacing the units' drains, windows, veranda and outer doors or repairing or replacing roofs, joists, load-bearing structures, pipes or cables that are built into load-bearing structures, with the exception of heating cables.

(4) The unit owner shall give the jointly owned property access to the property unit to carry out maintain, install and inspect common installations. Reasonable notice shall be given of any inspections or work to be carried out in the property units so as not to cause undue inconvenience to the unit owner or other users.

(5) A unit owner may, subject to board approval, implement measures in the common areas that are necessary to accommodate the unit owner's disabilities or those of a household member. Approval may not be denied without reasonable grounds.

(5) A jointly owned property that fails to fulfil its maintenance obligation shall compensate any loss incurred by unit owners caused by damage to the property units; see the Property Unit Ownership Act, section 35.

6. Joint costs, collateral security and security interest

6-1 Joint costs

(1) Costs for the property that are not associated with the individual property units are joint costs. Joint costs shall be distributed among the unit owners according to the ownership fraction unless otherwise provided in these articles of association.

This does not apply to costs for the operation and interior maintenance of the garage, which is distributed proportionately among the property owners according to the number of parking spaces used by the individual units, either as ancillary areas or as areas with exclusive right of use.

(2) If warranted on specific grounds, the costs may be distributed according to the benefit afforded to the individual property unit or according to consumption.

(3) If the unit owners affected explicitly agree, an alternative distribution arrangement to that which follows from (1) may be specified in the articles of association.

(4) Any modification to the distribution formula performed in breach of this provision is invalid.

6-2 Payment of joint costs

(1) Each unit owner shall pay on account an instalment that is set by the annual meeting, or by the board, to cover his/her share of the joint costs.

(2) The instalment may also include a provision for assets to cover future maintenance work, improvements or other common measures on the property if the annual meeting has decided to make such provision. The assets shall be placed in a separate account. The provision for maintenance work is a joint cost, and payments shall divided according to the ownership fraction in the joint property.

6-3 Security interest for the unit owners' obligations

The other unit owners hold a security interest in the unit for claims against the unit owner deriving from matters relating to the jointly owned property; see the Property Unit Ownership Act, section 31. The secured claim may not exceed an amount which for each property unit is equivalent to twice the National Insurance Scheme's basic amount at the time when a forced sale is initiated. The security interest also covers claims that should have been paid after a petition for a forced sale has been filed with the execution and enforcement authorities.

6-4 The unit owner's liability for the jointly owned property's external responsibilities and obligations

Each unit owner is liable for joint liabilities and obligations according to his/her ownership fraction in the joint property.

7 Order to sell, and vacation of, the property unit (eviction)

7-1 Breach

The unit owner's breach of his/her obligations to the jointly owned property will constitute a breach. Breaches include non-payment of joint costs, neglect of the maintenance obligation, illegal practice or breach of the house rules, etc.

7-2 Order to sell the property unit
If a unit owner materially breaches his/her obligations despite written warnings, the board may order him/her to sell the unit; see the Property Unit Ownership Act, section 38. The warning shall state that a material breach gives the board the right to demand that the unit be sold.

7-3 Order to vacate the property unit (eviction)
If the unit owner or user's behaviour poses a risk of destruction or significant deterioration of the property, or if the unit owner or user's behaviour causes serious annoyance or nuisance to the other users of the property, the board may demand vacation of the unit pursuant to the provisions in the Enforcement Act, chapter 13; see the Property Unit Ownership Act, section 39.

The board may order the acquirer without notice to sell a residential unit that has been acquired in breach of the Property Unit Ownership Act, section 23.

8. The board and board resolutions

8-1 The board: composition, election, period of service and remuneration
(1) The jointly owned property shall have a board. The board shall be composed of a chair and at least three other members, of which at least one shall be elected as deputy.

(2) Board members serve for two years unless the annual meeting decides otherwise. Deputies are elected for one year. Board members and deputies may be re-elected.

(3) The annual meeting may elect the board by a simple majority. The board chair shall be elected separately.

(4) The annual meeting shall decide any remunerations to the board for the preceding period. The board decides the distribution of the remuneration.

(5) Under special circumstances, a board member has the right to withdraw before his/her term of office expires. The board shall be given reasonable prior notice of the withdrawal. The general manager must be notified of withdrawals.

(6) The annual meeting may decide that a member of the board should withdraw by a simple majority.

8-2 Board meetings
(1) The board chair shall arrange for the board to convene as often as necessary. A board member or general manager may request the board to convene.

(2) The board meeting shall be chaired by the board chair. If the board chair is not present and no deputy chair has been elected, the board shall elect someone to chair the meeting.

(3) The board has a quorum when more than half of all the board members are present. Resolutions may be adopted with more than half of the votes cast. In the event of a tie, the chair shall have the casting vote. Those who vote in favour of a resolution must nonetheless account for more than one-third of all the board members.

(4) The board shall keep minutes of board meetings. All the attending board members shall sign the minutes. The minutes may be signed electronically. The minutes shall be submitted to

the general manager.

8-3 The duties of the board
The board shall arrange for maintenance and operation of the property and otherwise arrange for the administration of the jointly owned property's affairs in accordance with statutes, articles of association and resolutions adopted by the annual meeting.

8-4 The board's decision-making authority
(1) The board shall adopt all resolutions that are not delegated to other bodies by statute or the articles of association. Resolutions that may be adopted with a simple majority at the annual meeting may also be adopted by the board unless otherwise provided by statute, the articles of association or the annual meeting in individual cases.

(2) The board may not adopt a resolution or act in a manner that is suited to give some unit owners or third parties an unreasonable advantage at other unit owners' expense.

8-5 Disqualification
A board member may not participate in considering or deciding any matter in which the member himself/herself or a related party has a special and prominent personal or financial interest.

8-6 The board's right of representation and responsibilities
(1) The board has the right to represent the unit owners, and to oblige them accordingly by their signature, in matters concerning the unit owners' joint rights and obligations. This extends to executing resolutions made by the annual meeting or board, and to other rights and obligations that concern common areas and real property.

(2) The unit owners are obliged by the joint signatures of the board chair and one board member.

9. Annual meeting

9-1 The authority of the annual meeting and minority protection.
(1) The annual meeting exercises the supreme authority in the jointly owned property.

(2) A majority of the annual meeting may not adopt resolutions that are suited to give some unit owners or third parties an unreasonable advantage at other unit owners' expense.

9-2 Date and time of the annual meeting
(1) The ordinary annual meeting shall be held every year by the end of June. The board shall give the unit owners prior notice of the date of the meeting and of the time limit for submitting matters to be dealt with.

(2) An extraordinary annual meeting shall be held when the board deems it necessary or when at least two unit owners, who together hold at least 10 per cent of the votes, request it and simultaneously state which matters they wish to be dealt with.

9-3 Notice of annual meeting
(1) The board convenes the annual meeting by giving notice of at least eight and at most 20 days prior to the date of the meeting. The board may, if necessary, convene an extraordinary annual meeting at shorter notice, but the notice may never be shorter than three days. Notice of the meeting shall simultaneously be given to the general manager.

(2) Notice will be given in writing. Electronic communication is also deemed to be written notice.

(3) The notice of the meeting shall clearly state the matters to be dealt with at the annual meeting. If the annual meeting is to deal with a proposal which, pursuant to statutes or the articles of association must be adopted with at least a two-thirds majority of the votes cast, the main content must be stated in the notice of the meeting.

(4) Matters which a unit owner wishes to be dealt with by the ordinary annual meeting shall be stated in the notice when the board has received a request to that effect before the time limit in section 9-2 (1) of the articles of association.

9-4 Matters to be dealt with by the annual meeting
(1) The annual meeting shall deal with the matters that are stated in the notice of the meeting.

(2) Regardless of whether or not the matters are stated in the notice of the meeting, the ordinary annual meeting shall:

- deal with the board's annual report
- deal with and, where appropriate, approve the board's accounts for the preceding calendar year
- elect board members
- deal with remuneration to the board
- election of the nomination committee of three to five persons

The joint owners' meeting elects the nomination committee comprising three to five persons. The nomination committee's mandate is to propose candidates for vacant offices in the jointly owned property. The nomination committee shall attach importance to the composition of the board and other elected bodies being as broad as possible (gender/age/building/background). The nomination committee's recommendation is published in the annual report.

(3) The annual report, accounts and, where appropriate, auditor's report, shall be distributed to all unit owners of known address no later than one week before the ordinary annual meeting. The documents shall also be made available at the annual meeting.

(4) Apart from matters to be dealt with at the ordinary annual meeting, the annual meeting may only decide matters that are stated in the notice of the meeting. If all unit owners are present at the annual meeting and vote in favour, the annual meeting may also decide matters that are not stated in the notice of the meeting. The fact that a matter is not stated in the notice of the meeting does not prevent the board from deciding to convene a new annual meeting to decide proposals submitted at the meeting.

9-5 Who may participate in the annual meeting
(1) All unit owners have a right to participate in the annual meeting with the right to put forward proposals, the right to speak, and the right to vote. The owner's spouse, cohabitant or other household members of a residential unit has the right to attend the annual meeting and to speak.

(2) Board members, general managers, auditors and tenants of residential units have the right to attend the annual meeting and the right to speak. The board chair and the general manager are obliged to attend unless such attendance is obviously unnecessary or they are validly

excused.

(3) A unit owner may attend by proxy. The proxy may be revoked at any time. The proxy may not disclose how the person authorised to serve under proxy will vote. The unit owner has the right to be accompanied by an advisor at the annual meeting. The adviser only has the right to speak if permitted to do so by a majority of the annual meeting.

9-6 Chairing of the meeting and keeping of the minutes
(1) The board chair will chair the annual meeting unless the annual meeting elects an alternative person to chair the meeting. The person chairing the meeting does not have to be a unit owner.

(2) The person chairing the meeting is responsible for ensuring that minutes are kept of all matters that are dealt with and of all resolutions that are adopted at the annual meeting. The person chairing the meeting and at least one unit owner appointed by the annual meeting from among those present shall sign the minutes. The minutes shall be made available to the unit owners at all times.

9-7 Calculation of the majority and counting of votes at the annual meeting
(1) Each unit has one vote at the annual meeting, and the majority is calculated based on the number of votes cast.

(2) Only one vote may be cast for a unit with multiple owners.

(3) Blank votes shall be deemed not to have been cast. In the event of a tie, the matter shall be decided by the drawing of lots.

9-8 Majority requirements for different resolutions at the annual meeting
(1) Resolutions at the annual meeting are adopted by a simple majority of the votes cast unless other majority requirements are provided in the Property Unit Ownership Act or the articles of association. The articles of association may not establish majority requirements that are stricter than those provided by statute.

(2) A majority of at least two-thirds of the votes cast at the annual meeting is required to adopt resolutions regarding

a) renovations, building extensions or other modifications of the building or plot that exceed customary management and maintenance in the jointly owned property in question

b) conversion of common areas into new property units or expansion of existing property units

c) selling, buying, letting or renting real property, including units in the jointly owned property that belong to or will belong to the unit owners jointly, or other legal transactions involving real property that exceed customary management

d) consent to change the purpose for one or more property units from residential purpose to another purpose or vice versa

e) consent to redivide units as mentioned in the Property Unit Ownership Act, section 20, second paragraph, second sentence

f) transfer of the maintenance obligation from the unit owner to the jointly owned property; see the Property Unit Ownership Act, section 32, eighth paragraph amending the articles of association

(3) Resolutions on transferring the maintenance obligation from the jointly owned property to one or more unit owners also requires, in addition to two-thirds of the votes cast, consent from those affected; see the Property Unit Ownership Act, section 32, third paragraph.

9-9 Majority requirement for exceptional residential environment measures
(1) Measures that are related to the unit owner's residential or use interests, and that exceed customary management, and that entail financial responsibilities or outlays for the unit owners jointly of less than 5% of the annual joint costs, are decided by an ordinary majority of the casts vote at the annual meeting. If the measure entails financial responsibilities or outlays for the unit owners jointly of more than 5% of the annual joint costs, a majority is required of at least two-thirds of the votes cast at the annual meeting.

(2) If the measures entail a joint financial responsibility or outlay for some unit owners of more than half of the National Insurance Scheme's basic amount at the time when the measure is decided, the measure may only be implemented if these unit owners explicitly agree.

9-10 Resolutions that require agreement from all unit owners
(1) All unit owners must, either at the annual meeting or at another time, explicitly agree if the jointly owned property is to decide on:

a) selling or leasing out all or substantial parts of the property
b) dissolution of the jointly owned property
c) measures that entail significant changes to the nature of the jointly owned property
d) measures that affect the unit owners' residential or use interests, regardless of the size of the cost the measure entails and regardless of the size of the financial esponsibilities or outlays the measure entails for individual unit owners.

9-11 Disqualification
No one may participate in a vote concerning:

a) legal proceedings against himself/herself or a related party
b) a person or a related party's responsibilities to the jointly owned property
c) legal action against other persons or other persons' responsibilities to the jointly owned property if one's own interest in the matter is material and may conflict with the jointly owned property's interests
d) an order or requirement pursuant to the Property Unit Ownership Act, sections 38 and 39 that is imposed on oneself or a related party

This also applies to anyone who acts by proxy or as proxy.

10 The general manager, accounts, audit and insurance

10-1 General manager
The jointly owned property shall have a general manager. The board appoints the general manager and other officers, pursuant to the Property Unit Ownership Act, section 61.

10-2 Accounts and audits

The board shall arrange for proper and adequate accounting. The accounts shall be audited by an auditor elected by the annual meeting. The auditor serves until a new auditor is elected.

(1) The board is responsible for ensuring that the property is adequately insured with an approved insurance company at all times. The insurance shall also cover homeowners insurance, directors' liability insurance, and legal expenses insurance. Each joint owner is personally responsible for taking out household contents insurance.

(2) Even if the jointly owned property's insurance is used, the board shall order the unit owner to pay the excess if the cause of damage is covered by the unit owner's liability.

11 General information

11-1 Definitions

The following terms definitions are used in these articles of association:

a) owner-occupied unit (*eierseksjon*): ownership interest in a property that has been, or is planned to be, built and subdivided, where the owner has exclusive right to use a specific unit on the property.
b) property unit (*bruksenhet*): a demarcated area of a subdivided property to which a unit owner has exclusive right to use for residential or other purposes. A property unit comprises a main part and may also have ancillary parts. The property unit must have interior areas and may also have exterior areas.
c) property unit's main part (*bruksenhetens hoveddel*): a coherent and clearly demarcated part of a building, with its own entrance.
d) the property unit's ancillary part (*bruksenhetens tilleggsdel*): the parts of the property unit that do not constitute the main part.
e) common area (*fellesareal*): the parts of the property that are not included in the property units.
f) residential unit (*boligseksjo*n): a unit to be used as a year-round residence or a holiday home.
g) ownership fraction (*sameiebrøk*): the unit owner's proportionate ownership interest in the jointly owned property.
h) subdivision (*seksjonering*): division of a property into multiple property units according to statutory provisions in the Property Unit Ownership Act.
i) Redivision (*reseksjonering*): further division of one or more units in the already subdivided property.
j) jointly owned property (*sameiet*) (jointly owned property comprising owner-occupied units): the community of all the unit owners.

11-2 Title holder of the asset

The jointly owned property may be registered as title holder of an asset that is registered in an assets register.

11-3 Amendments to the articles of association

Amendments to the jointly owned property's articles of association may be adopted by the annual meeting with at least two-thirds of the votes cast unless these articles of association or the Property Unit Ownership Act prescribe stricter requirements.

11-4 General obligations

The unit owners are obliged to comply with the provisions that derive from the municipality's decision regarding the subdivision of property, the Property Unit Ownership Act, these articles of association and any house rules adopted by the annual meeting. The provisions in the Property Unit Ownership Act no. 65 of 16 June 2017 shall apply unless otherwise provided by these articles of association.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER for
Marienlyst-Park Boligsameie (Org. nr. 886 374 542)

Disse "Husordensreglene" er å anse som et supplement og en praktiske beskrivelse til de enhver tid gjeldende "VEDTEKTER" for Marienlyst-Park Boligsameie. "Husordensreglene" ble første gang vedtatt på Årsmøtet i Sameiet 26.04.2005. Det har senere vært mindre endringer. Husordensreglene er tilpasset og utdypet gjennom praktiske erfaringer gjort i Sameiet siden starten.

Det er viktig at eiere og beboere registrerer seg og bruker Sameiets informasjonstjeneste Vibbo: https:// Vibbo.no/5470. Her finnes nyttig informasjon, viktige meldinger, nyheter og oppdateringer.

Her legges det stadig ut nyheter og praktisk informasjon/tips om forhold som kan gjøre det enklere for alle som bor i sameiet vårt.

Styret skal uoppfordret motta oppdaterte, aktive e-post adresser fra beboerne. Dette forenkler og gjør kommunikasjonen oss imellom billigere og raskere.

§ 1 Hensikt

"Husordensreglene" har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet og mellom naboer. Det skal utvises hensyn overfor alle beboere. I tillegg er målet å verne eiendommens felles ute- og inneområder, fellesutstyr samt bevare og sikre et enhetlig arkitektonisk preg av eiendomsmassen.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver Sameier/leietager plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Det skal være ro i bygget etter kl. 23.00.

Ved private arrangementer hvor sjenerende støy kan oppstå, skal alle berørte naboer varsles i god tid på forhånd. Vinduer og dører bør holdes lukket for å kunne begrense støy. Når en i den lyse årstid oppholder seg på terrassene, må en være klar over at lyder og støy bærer langt mellom blokkene.

Verten plikter umiddelbart og senest dagen etter et arrangement, å fjerne utsatt materiell samt søppel og etterlatenskaper på fellesareal. Ingenting (dette inkluderer sigarettstumper) skal kastes ut fra leilighetsterrassene.
Reglene ovenfor gjelder også for bruk av Fellesleiligheten (1013). Merk at Styret i tillegg har fastsatt egne bestemmelser for bruk og utleie av Fellesleiligheten.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesarealer i sameiet. Dette inkluderer trappeoppganger, heiser, oppganger, garasjer, samt fellesleiligheten. Balkonger og terrasser er som hovedregel å anse som fellesareal.

Det bør ikke røykes på terrasser eller utendørsområdet tilhørende townhouse-leilighetene. Det bør ikke røykes på park/hageområdet vårt. Ved røyking på fellesområder må en unngå at røyk trekker inn på andres områder.

Røyking i heisene eller på øvrige fellesområder innendørs er *ikke* tillatt.
Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn ved bruk av fellesområdene. Det forventes at beboerne medvirker til at områdene i og rundt eiendommen holdes ryddige og pene.

Det skal utvises forsiktighet når innbo og ulike gjenstander bæres inn/ ut av bygget i forbindelse med nyervervelser og flytting. Heisene er spesielt utsatt for skader og reparasjoner. Dette koster sameiet store beløp hvert år. Vær oppmerksom på gjenstanders vekt og se til at heiser og gulv ikke skades. Lukkesystemet i dørene skal *ikke* overstyres ved f.eks. å presse opp dørene. Dørene kan imidlertid for kort tid holdes åpne ved at en teipbit festes over fotocellen i dørkarmen.
I alle heiser er det satt opp en anvisning "Bruk av heis ved innflytting".

Alle seksjonseiere inklusive de som leier ut, skal betale et flyttegebyr ved innflytting på kr 5.000,-. Ved utleie hvor seksjonen er møblert, settes imidlertid gebyret til kr 2.500,-. Faktura sendes til seksjonseier og seksjonseier er ansvarlig for at flyttegebyret blir betalt.

Dette beløpet skal bidra til å dekke vedlikeholdsutgifter for utbedringer av mindre skader som riper på heisevegger og gulv. Sørg for at ting som kan ripe blir polstret. Vis hensyn til andre beboere i bygget og stopp heisen bare i korte perioder for inn/utlasting. Heisene skal til enhver tid være til disposisjon for alle.
Sameier/beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Det er ikke tillatt å dekke til fasaden.

§ 3 Garasje - private boder - fellesareal - terrasser

Farlig materiale: dvs. giftige-, eksplosive- og brennbare stoffer, mat e.l. som kan tiltrekke seg utøy/ skadedyr o.l., skal *ikke* oppbevares i bodene. Papp og papir utover pappkartonger for oppbevaring av gjenstander skal *ikke* ligge i bodene (brannfare), men legges i dertil egnede konteinere i søppelskurene.
Gitterveggene i bodene skal *ikke* tildekkes høyere opp enn at det 20 cm klaring til underkant av sprinklerhodene i brannslokkingssystemet.
Når lys i bodene slås på, er det også naturlig å slukke det når bodene forlates.
Sameiet har hvert år en omfattende garasjevask etter vintersesongen. Alle beboerne blir varslet og bilene må fjernes slik at en kommer til med vaskemaskiner og rengjøringsutstyr. Ved å unnlate å fjerne bilen hindrer man en effektiv vaskeprosess. Under urørte biler vil også skitten bli liggende hele sesongen og støv blir spredd rundt i garasjeanlegget. Det er innført et gebyr pt. på kr. 750,- til de som ikke flytter sine biler innenfor tidsfristene som gis.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. skal *ikke* hensettes i gangområder, trapper eller avsatser (rømningsveier). Slike gjenstander fjernes av vaktmester en uke etter at det er hengt opp skriftlig varsel. Styret påtar seg intet ansvar for fjernede gjenstander.
Hunder skal gå i bånd i Sameiets fellesarealer. De skal holdes unna blomsterbed, sandkasser o.l.. Etterlatenskaper skal selvfølgelig fjernes omgående og posene legges i riktig avfallsbeholder.
Hekkene i de private hagene skal *ikke* klippes av beboerne da de er en del av felles beplantning som vedlikeholdes av sameiet sammen med resten av planter, busker og trær på fellesarealene. De må *ikke* tas ut eller erstattes med andre typer hekk. Styret kan imidlertid etter søknad gi dispensasjon. Det er utarbeidet en detaljert hageplan for all felles utendørs beplantning.
På balkongene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes pga. os og røyk. Noe røyk vil det nødvendigvis bli fra selve grillingen.

§ 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens uteområder (fortau, gangveier, fellesareal m.m.), inneområder (trappeløp, garasje m.m.) er forbudt.
Alt husholdningsavfall skal sorteres -diverse avfall (handlepose), matavfall (grønn pose), plast (blå pose), papir/papp og glass) og legges i egne avfallscontainere i ett av Sameiets to avfallsdepoter.
Et stadig gjentagende problem er beboere som *ikke* flatpakker pappesker som «fyller» konteinerne. Esker *skal* være (trampes) flate før de kastes. Pakningsplast skal fjernes fra papirkonteinerne. Det er *ikke* tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppeldepotene. Batterier, elektriske artikler, lysstoffrør, utrangerte møbler, avfall som juletrær, jord fra potter og gress, planter o.l. fra townhousene *skal* den enkelte selv levere inn til ett av Kommunens avfallsmottak.
For å unngå tilstrømming av skadedyr skal aldri søppel settes utenfor konteinerne. Søppel skal selvfølgelig heller *ikke* oppbevares og settes på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av Styret skal benyttes. Et nytt postkasseskilt/navn for ringeklokketablå bestilles gjennom vaktmester. (Se Hjemmesidens "Praktiske tips - Hva gjør jeg?").

§ 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må utføres av autorisert rørleggerfirma pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Spesiell oppmerksomhet bør rettes mot lekkasjer i vannkraner og ventilen til brannslangen i benk. Evnt. støy fra røropplegg skal snarest mulig besørges utbedret.
Uvedkommende gjenstander skal *ikke* kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 7 Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio, TV, data m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger og kontakter (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid som berører eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med Styret og de selskaper som til enhver tid har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
Dersom det settes opp en Parabol- og sattellittantenne så skal denne *ikke* være synlig utenfra. Dvs. at "tallerkenen" eller annen form for antenne bare kan monteres lavt, og godt inne på egen balkong for at den ikke skal være synlig for andre beboere eller fra fellesområdet. Slike antenner skal derfor *ikke* monteres på balkongrekkverket.

§ 8 Bygningsmessige arbeider

Beboerne plikter å kjenne til Sameiets Vedtekter § 8 som omhandler "Bygningsmessige arbeider". Inngrep i leiligheten og dens tekniske systemer, som f.eks. ny kjøkkenvifte/ ventilator, varmesystem, vanntilførsel eller elektriske systemer må ikke svekke systemenes funksjon eller skape ulemper for andre beboere. Før slike inngrep blir foretatt, skal man rådføre seg med Vaktmester/ Styret. Montering av gass- peis/koketopp skal rapporteres til Styret. Det er pålagt vedlikehold som skal utføres hvert år for gass-peiser og annet hvert år for gasskoketopper. (Det er inngått avtale med godkjent installerings- og servicefirma som skal benyttes for slike installasjoner).

Dersom seksjonseiere ønsker å foreta oppgraderinger eller omgjøringer av sin seksjon skal følgende hensyn tas:

Ved mindre oppgraderinger som maling, bytte av kjøkken, parkett osv. henvises til §2 Hensynet til øvrige beboere.

Ved større oppgraderinger som innebærer inngrep i bærende betongkonstruksjoner skal styret forelegges en rapport fra et byggfaglig konsulentfirma som går god for at inngrepet ikke utsetter bygningsmassen for risiko.

Arbeider som innebærer utstrakt boring eller pigging av badegulv innebærer ekstrem støy for hele blokken. Denne typen arbeider skal varsles alle beboere i den gjeldende blokken (ikke bare gjeldende oppgang) minst 4 uker i forkant og varslet skal inneholde en fremdriftsplan der det klart fremgår når det støyende arbeidet skal foregå og når det forventes avsluttet. Denne typen arbeider skal ikke foregå i helger eller senere enn kl. 1700 på hverdager.

§ 9 Garasjeanlegget

Alle har et ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn i bygningsmassen gjennom garasjeanlegget. Det skal være full stopp av kjøretøy etter inn- og utkjøring garasjen. Du skal forsikre deg om at porten lukker seg etter deg.

Oppdages feil med garasjeporten og dører, skal Vaktmester/Styret umiddelbart ha beskjed.

Seksjonseiere kan leie ut sine egne parkeringsplasser internt i Sameiet. Det er også mulig å leie ut eksternt, men Styret må umiddelbart gjøres kjent med hvem som til enhver tid leier plassen og skal gis tilgang til garasjeanlegget. Det er utarbeidet en standard leiekontrakt som utleier *skal* benytte. Styret *skal* ha en kopi av utleiekontrakten for Sameiets Utleieregister. Dette er gjort for å sikre oss mot fremmede som måtte ha uhederlige formål i garasjen rettet mot biler, boder og anlegg.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

En viktig del av Sameiets HMS-arbeid (Helse, Miljø og Sikkerhet) er rettet mot Brannforebygging. Beboerne plikter umiddelbart å rette seg etter henstillinger fra Styret om tilpasninger.
Beboerne er selv ansvarlige for brannsikring i egen bolig. Det er fra Styret til samtlige beboere sendt ut en oversikt over hva man skal passe på og ha av sikkerhetsutstyr i leilighetene.

§ 11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo(er) for brudd på husordensreglene eller p.g.a. andre sjenerende forhold, skal en i første omgang selv rette direkte til naboen. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet som er oppstått. Ofte kan problemet enkelt løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til Styret. Det skal opplyses om hvem man mener står for overtredelsen og hvem som melder forholdet.
Når det gjelder mulige forføyninger vises det til § 10 i Sameiets vedtekter.

§ 12 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller på grunn av annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleier eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten, garasjeanlegg og

fellesarealene. Mindre skader som påføres Sameiets eiendeler og bygningsmasse skal raskest mulig utbedres av den som har forårsaket skaden.
Dersom informasjon og tidsplan for gjennomføring av utbedringer ikke blir gitt innenfor rimelig tid, vil styret engasjere en tredje part til å utføre reparasjon/utbedring. Faktura for reparasjoner vil bli sendt fra vår forretningsfører OBOS.

20.04.2016: Disse husordensregler erstatter husordensregler godkjent på Sameiermøte 22.04.2015 Endret etter årsmøtet 09.04.2019. Endret etter ekstra ordinært årsmøte 21.09.2020. Endret i ordinært årsmøte 24.04.2024.

5470 Marienlyst Park Boligsameie
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 Oslo.
Org.nr. 886374542 Selskap nr 5470.
Forretningsfører OBOS Telefon: 02333. Faks: 2286 5976
https://vibbo.no/5470 • post@marienlyst-park.no

MARIENLYST PARK

Gratulerer med kjøp av seksjon i Marienlyst-Park

Nå kommer en spennende periode for deg i ny bolig. Vi har erfaring for at veldig mange pusser opp før selve innflyttingen. Noen forandrer bare litt, mens mange tar «alt fra bunnen av» for slik å «skape sitt nye hjem».
Vi ser at det er viktig på en enkel måte å informere om hva du **bør/skal** sjekke før en eventuell oppussing påbegynnes. Her følger noen gode råd. (Du finner mye informasjon på Vibbo (se link i brevhodet). Her et sammendrag:

Må Styret spørres/informeres før jeg pusser opp?

Ikke alltid, men du vil se at i mange tilfeller er det regelen. Det er imidlertid alltid viktig å gi nærliggende naboer informasjon f.eks. med å henge opp en liten plakat/nabovarsel og legge ut et oppslag på Vibbo.

Må Styret informeres før oppussing?

Dersom det er snakk om en omfattende inngripen i bærende konstruksjoner/felles installasjoner (rør, elektrisk, datakabler, ventilasjon, montering av ny gass peis/komfyr m.m.) skal Styret informeres på forhånd. Det samme gjelder om du går inn/pigger i betong-dekker hvor lyd- og brannskiller kan brytes. Her kreves det utredning av rådgivende ingeniør/konsulent i faggruppen, samt bruk av utførende firma. Alle må ha Sentral godkjenning for ansvarsrett fra Direktoratet for Byggkvalitet.
Eier har ikke adgang til å gjøre inngrep på eller bore inn i fasader eller forandre dører, vinduer og terrassen. Eieren plikter imidlertid å holde terrassegulv og rekkverk rene, oljet og i god stand.
Ved inngrep på baderom og våtrom kan det lett oppstå vannskader og mye kan gå galt.
For mesteparten av arbeidene må man benytte rørleggere/elektrikere med Sentral godkjenning for ansvarsrett og for våtromsarbeider. For elektriske arbeider trengs det en samsvars-erklæring.
Tips: På mange av badene finnes det «hjelpesluk» som ikke tilføres vann under daglig bruk. Etterfyll regelmessig med litt vann. Går disse slukene tørre vil det oppstå vond lukt.

Hva er greit å gjøre av innvendige arbeider?

Male, skifte av parkett, rive/sette opp lettvegger – altså ting som ikke omfattes av punktet ovenfor.
Obs: Alt som skal transporteres ut og inn ved hjelp av heis skal gjøres på en skånsom måte slik at heisen ikke ødelegges. Dette er ofte hovedårsaken til uønsket heisstans og kostbare reparasjoner.
(Tving ikke heisedører åpne og hold ikke hoveddøren inn til bygget åpen og uten tilsyn slik at uvedkommende kan komme seg inn).

Bæres lange gjenstander opp trappegangen ser vi ofte skader og dype riper på veggene. Dette skal den som forvolder skaden rapportere til Vaktmester og utbedre.

Søppel og avfall i forbindelse med oppussing.

Dette skal fjernes så raskt som mulig. Eier skal selv sørge for bortkjøring til kommunale avfallsmottak. Slikt avfall skal ikke kastes i sameiets søppelkonteinere. Vaktmester må søkes om tillatelse til å sette ut avfalls-sekker. Sameiet vil belaste den som har søkt om tillatelse til utplassering, et gebyr på kr 1500 pr. full sekk som blir stående over 1 uke. Den som bruker sekkene er også ansvarlig for å fjerne evnt. søl på asfalten og rot rundt sekkene.

Utlegging av varmekabler.

Det har forekommet spørsmål om utlegging av ny varmekabel o.l. under nylagt parkett i boligen. Bruk av varmekabel vil kunne heve gulvnivået og skape problemer med klaring for dører. Noen har også ønsket å legge fjernvarmen fra radiator til under parkett. *Dette er ikke lov*.

Følgende er kanskje det som glemmes som oftest når man starter opp med oppussing:
Oppussing medfører som regel støy for dine naboer. Heng opp informasjon og datert nabovarsel om når jobben påbegynnes og når den sannsynligvis vil være gjennomført. Sett inn oppslag på Vibbo og husk å fjerne det og veggplakater når arbeidet er avsluttet.
Dersom man skal bore o.l. i betongen skal alle i hele blokken informeres ved oppslag. Lyden bærer nemlig slik at det for alle høres ut som om jobben utføres i leiligheten ved siden av. Respekter tidspunkt for når slike jobber utføres på kveldstid (Husordensreglene).
Husk: Dersom du er usikker, er det bedre å forhøre seg enn «bare å sette i gang».

Sett deg inn i Sameiets Husordensregler og Vedtekter. Da vil det oppstå færre problemer og misforståelser. Du kan også rådføre deg med og søke hjelp hos Driftsleder/vaktmester.

Velkommen til Marienlyst Park Boligsameie

Hilsen Styret

November 2020
(Etter avtale med M-P blir dette skrivet levert til alle nye eiere gjennom Forretningsfører i OBOS).

MARIENLYST PARK
BOLIGSAMEIE

SJEKKLISTE ved inn-/utflytting
Dette dokumentet gjennomgår selger med kjøper

1. Avlesning av målere	**Utført/ Overlevert** (hukes av/ dateres)
1.1. Egen nøkkel (OLU) til El-skap ute i gangen ved siden av heisen	
1.2. Avlese El-måler (for gjeldende seksjon i dette skapet)	
1.3. Avlese varmt vann-måler (Luke i tak på badet. Press inn på en side))	
1.4. Avlese fjernvarme måler (Luke i tak på badet. Press inn på en side)	

2. Vann	
2.1. Stengekraner (en for vv / en for kaldt vann) i tak i bad	
2.2. Stengekran på bad for vaskemaskin	
2.1. Stengekran for oppvaskmaskin	
2.1. Stengekran for vann til kjøleskap dersom dette er montert	
2.1. Stengekran for brannslange plassert i kjøkkenbenk	

3. Gass (for de som har dette installert)	
3.1. Skap med gass-beholder plassert på terrassen alt. inne i leiligheten.	
3.2. Årlig service på gassbrenner i peis. Siste års servicerapport fremlegges	

4. Oppvarming	
4.1. Stengeventil på hver radiator	

5. Varmestyring	
5.1. Henviser til Vibbo under tema. Varmestyring. Kjøkkenventilator.	
Ta gjerne en utskrift da ny eier kanskje ennå ikke er registrert	
I noen leiligheter har noen fortsatt det opprinnelige Intelli systemet, noen har oppdatert dette til et nyere system	

6. Beboermappe (Utlevert samtidig med overtakelse av leilighet)	
6.1. Finne frem mappen og beskrive innhold	

7. Informasjonsside (Nye eiere må registrere seg på VIBBO)	
7.1. www. https://vibbo.no/5470 på PC eller last ned app til mobil	
7.2. Gjennomgang av hovedside (“Flytting”, “Vaktmester/caretaker”, SIKKERHET/Security”, “Lås og nøkler”, Kommunikasjon/Vibbo”, "Telia - TV og bredbånd."	
7.3. Info om styret	
7.4. Husordensregler + Vedtekter	
7.5. Info om vaktmestertjenesten	

8. Diverse (Det finnes mye informasjon på VIBBO under ulike temaer)

8.1. Avfall og sortering	
8.2. Brikker for åpning av ytre inngangsdører og garasjeport. (flere brikker?)	
8.3. Postkasse skilt	
8.4. Ringetablå skilt. Riktig bruk av ringepanelet.	
8.5. Brannalarm lokalt	
8.6. Brannalarm felles	

Utleie av bolig

Av sikkerhetshensyn fører sameiet oversikt over samtlige seksjoner som er leid ut for at en ved uhell/ ulykker skal kunne nå ALLE som bor i sameiet. Styret skal ha navn på beboer(e) og deres kontaktdata (e-post/tlf.)

Husk på å gi beskjed når utleieforhold opphører/nye leietakere flytter inn. **VIKTIG:** Utleier SKAL sørge for at leietakere er kjent med sameiets lover og regler. Vær oppmerksom på at kjøretøy skal stoppe ved ut og innkjøring av garasjen til porten har lukket seg. Dette er med og forhindrer at uvedkommende kommer seg inn i garasjeanlegget.

Ved utleie skal kopi av leieavtale sendes til styret via e-post til: post@marienlyst-park.no. Alt. kan en legge et eksemplar av avtalen i en av de grønne postkassene som står rett innenfor garasjeportene.

Styret anbefaler at nye eiere gjør avtale med vaktmester/driftsleder om å gjennomgå sjekklisten med innflytter (Dette tar ca 1 time). Tlf. 93 04 68 49 eller E-mail: vaktmester@marienlyst-park.no

Gebyr for innflytting

På årsmøtet i 2008 ble det vedtatt å innføre et innflyttingsgebyr som betales av nye eiere.
Beløpet fastsettes av Styret. Og ble sist regulert den 03.02.2016 til Kr 5.000,-.
Forretningsfører sørger for innkreving av beløpet.
Vår erfaring gjennom mange år er at vi i etterkant/under en innflytting opplever heis-stans med dertil hørende behov for heisreparatør. Vi ser at "flyttefolk" tvinge og holder tilbake heisdørene med den følge at heisen stanser. En skal dekke til «føleren» i dørkarmen når man ønsker at døren skal stå åpen over noe tid. Husk at det er flere som bor i oppgangen. Vis hensyn til andre beboere som også har behov for å benytte heisen. Ikke hold hoveddøren åpen uten tilsyn da uønskede personer kan prøve å komme seg inn i bygningen.
Dersom uforholdsmessig store skader blir påført fellesområdene (oppganger, mellomganger, gulv mm.) vil ny eier bli holdt ansvarlig utover innflyttingsgebyret.

Marienlyst, November 2020
Styret

SJEKKLISTE ved inn/utflytting

1. Avlesning av målere	**Utført** (huk av)
1.1. Nøkkel til El-skap ute i gangen	
1.2. Avlese El-måler (ute i gangen ved heis)	
1.3. Avlese varm tvann-måler (Luke i tak på badet)	
1.4. Avlese radiator vann-måler (Luke i tak på badet)	

2. Vann	
2.1. Stengekraner i tak i bad	
2.2. Stengekran på bad for vaskemaskin	
2.1. Stengekran oppvaskmaskin	
2.1. Stengekran for vann til kjøleskap	
2.1. Stengekran for brannslange	

3. Gass (for de som har dette installert)	
3.1. Skap med beholder og kraner på terasse	
3.2. Årlig service på gassbrenner i peis	

4. Oppvarming	
4.1. Stengeventiler på hver radiator	

5. Intelli	
5.1. Prinsippfunksjon	
5.2. PGU (termostat) stue og soverom	
5.3. Panel i gang, prinsippbeskrivelse	

6.Beboer mappe	
6.1. Finne frem mappen og beskrive innhold	

7. Hjemmeside: Nye eiere må registrere seg på VIBBO	
7.1. www. https://vibbo.no/5470	
7.2. Gjennomgang av hovedside (“Flytting”, “Vaktmester/caretaker”, SIKKERHET/Security”, “Lås og nøkler”, Kommunikasjon/Vibbo”, "Telia - TV og bredbånd."	
7.3. Inf om styret	
7.4. Husordens regler + Vedtekter	
7.5. Inf om vaktmester	

8. Diverse	
8.1. Avfall og sortering	
8.2. Portåpner garasje	
8.3. Postkasse skilt	
8.4. Ringetablå skilt	
8.5. Brannalarm lokalt	

8.6. Brannalarm felles	

Ved utleie skal kopi av leieavtale sendes styret i postkasse ved garasjeporter eller sendes via E-mail til post@marienlyst-park.no. Denne avtalen skal også inneholde info om tlf nummere og E-mail adresse.

Styret anbefaler at det gjøres avtale med vaktmester om å gjennomgå sjekklisten med innflytter (ca 1 time). Tlf. 93 04 68 49 eller E-mail: vaktmester@marienlyst-park.no

På årsmøtet i 2008 ble det vedtatt å innføre et flyttegebyr.
Beløpet fastsettes av Styret.
Følgende gjelder fra 03.02.2016:
Et beløp på kr 5000,- skal betales av den som flytter inn.

Dette beløpet skal bidra til å dekke vedlikeholdsutgifter for utbedringer av mindre skader som riper på heisevegger og gulv. Sørg for at ting som kan ripe blir polstret. Vis hensyn til andre beboere i bygget og stopp heisen bare i korte perioder for inn/utlasting. Heisene skal til enhver tid være til disposisjon for alle.
Sameier/beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører
Seksjonseier er ansvarlig og faktureres automatisk når det kommer nye beboere i seksjonen.

TRANSLATION FROM NORWEGIAN

HOUSE RULES
for
Marienlyst Park Boligsameie
(Org. no. 886 374 542)

These house rules are to be regarded as a supplement to and a practical description of the articles of association for Marienlyst Park Boligsameie that apply at any given time. The house rules were adopted for the first time at the annual meeting of Marienlyst Park Boligsameie on 26 April 2005. Minor amendments have since been made. The house rules are adjusted and elaborated through practical experience gained in Marienlyst Park Boligsameie since its establishment.

It is important that owners and residents register with and use Vibbo, Marienlyst Park Boligsameie's information service: https:// Vibbo.no/5470. It contains useful information, important notices, news and updates.

News and practical information/useful tips are continually published regarding matters that may make it easier for everyone living in our jointly owned property.

The board must receive unsolicited updates from the residents on their currently active email addresses. This makes communication between us simpler, cheaper and faster.

1 Purpose

The purpose of the house rules is to create a good relationship within the jointly owned property and between neighbours. Consideration must be shown to all residents. Another goal is to protect the property's common outdoor and indoor areas and common equipment and to preserve and protect the coherent architectural character of the building stock.

2 Consideration to other residents

All joint owners/tenants are obliged to ensure that the apartments be used in such a way as to avoid causing inconvenience or annoyance to other residents. Consideration should be given to ordinary needs for rest and sleep. The building should be quiet after 23.00.

In the event of private parties that may create loud noise, notice must be given well in advance to all neighbours who may be affected. Windows and doors should be kept closed to limit noise. When using the terraces during the warmer seasons, residents should keep in mind that noise carries a long way between the blocks.

Residents who host parties are obliged to remove rubbish and items left behind in the common areas immediately or by the following day at the latest. Nothing – including cigarette stumps – must be thrown from terraces. The above rule also applies when using the guest apartment (*fellesleiligheten*) (no. 1013). Please note that the board has set separate rules for using and letting the guest apartment.

Smoking is not permitted in indoor common areas in the jointly owned property. This

includes staircases, lifts, stairways, car parks and the guest apartment. Balconies and terraces are as a general rule to be regarded as common areas.

No smoking should take place on terraces or the outdoor areas belonging to the town house apartments. No smoking should take place in our park/garden area. Smoke must not be allowed to spread to other areas when smoking in the common areas. Smoking in lifts or in other common indoor areas is *not* permitted. The board encourages everyone to show due consideration when using the common areas. Residents are expected to help keep the areas in and around the property looking tidy and attractive.

Please exercise caution when moving household contents and other items into/out of the building in connection with moving in or out. The lifts are particularly exposed to damage. This costs the jointly owned property large amounts of money every year. Pay attention to the weight of objects and avoid damaging the lifts and floor surfaces. The door closing system must *not* be overridden by forcing the doors open, etc. The doors can, however, be kept open briefly by covering the photo cell in the door frame with tape. A notice has been posted in all lifts about "Use of the lifts when moving in" (*Bruk av heis ved innflytting*).

All unit owners – including those who let their apartments – must pay a move-in fee of NOK 5,000 when moving in. In the case of furnished lets, the fee is NOK 2,500. The invoice is sent to the unit owner, who is responsible for ensuring that the move-in fee is paid.

This amount is intended to cover the maintenance costs for repairing minor damage such as scratches on lift walls and floors. Please ensure that items that may cause scratches are padded. Show consideration to other residents in the building by only stopping the lift for short periods when loading and unloading. The lifts must be at the disposal of everyone at all times. Joint owners/residents are responsible for any damage they cause to the property.

3 Car park, private storage rooms, common areas, terraces

Hazardous materials, i.e. toxic, explosive or flammable materials, food, etc. that may attract vermin/pests, etc., must *not* be stored in the storage room. Cardboard and paper other than cardboard boxes for storing items must *not* be left in the storage rooms (fire hazard) but placed in suitable containers in the rubbish sheds.
The wire mesh partitions in the storage rooms must *not* be covered higher up than a 20 cm clearance below the sprinkler heads in the fire extinguisher system. When the light in the storage room is turned on, it must be turned off when leaving.

The jointly owned property's car park is thoroughly washed every year after the winter season. All residents are given notice and asked to remove their vehicles to allow the washing and cleaning equipment to reach everywhere. Failing to remove vehicles impedes a thorough washing and cleaning process to be performed. The dirt collected under vehicles that are not removed will remain there for the whole season and cause dust to spread around the whole car park. A charge of NOK 750 will be imposed on anyone who does not move their vehicle within the given deadline.

Bicycles, prams, sports equipment, etc. must *not* be left in passageways, staircases or landings (emergency exits). Such items will be removed by the caretaker one week after a written warning has been hung up. The board takes no responsibility for items that are removed.

Dogs must be kept on a lead in the common areas. They must be kept away from flower beds, sandpits, etc. Dog litter must of course be removed immediately and dog poop bags must be disposed of in the appropriate waste containers. The hedges in the private gardens must *not* be trimmed by the residents, since they are part of the vegetation that is maintained by the jointly owned property along with the rest of the plants, bushes and trees in the common areas. They must *not* be removed or replaced with other types of hedges. The board may, however, grant exemptions subject to application. A detailed garden plan has been prepared for all common outdoor vegetation.

Only gas or electric barbecues may be used on balconies, to reduce odours and smoke. Some smoke from the actual barbecuing is unavoidable.

4 Waste management

All littering of the property's outdoor spaces (pavements, footpaths, common areas, etc.), indoor areas (staircases, car park, etc.) is prohibited. All household waste must be sorted by type: residual waste (regular shopping bags), food waste (green bags), plastic (blue bags), paper/cardboard and glass) and be deposited in separate waste containers in one of Marienlyst Park Boligsameie's two waste collection points.

A recurring problem is caused by residents *not* folding cardboard boxes and consequently filling up the containers. Boxes *must* be folded or trampled flat before disposal. Plastic packing tape must be removed from cardboard containers. It is *not* permitted to dispose of anything other than normal household waste in the waste containers. Residents in the town houses *must* personally deliver batteries, electrical items, fluorescent lights, discarded furniture, waste items such as Christmas trees, soil from pots and grass, plants, etc. to one of the municipal recycling stations. To avoid attracting vermin, waste must never be deposited outside the containers. Waste must of course *not* be kept or placed in the common areas our outside residents' own front doors.

5 Name plates on mail boxes and door entry panels

Each unit owner is obliged to ensure that the door entry panel and mailbox bears the name of the resident of the unit. Only original signs decided by the board may be used. New name plates for mailboxes and door entry panels can be ordered through the caretaker. (See "*Praktiske tips – Hva gjør jeg*?" (Practical tips: How do I do it?) on our website).

6 Works that entail risk of water leaks

Work carried out on bathrooms, wash rooms and kitchens that involve pipe systems must be carried out by an authorised plumbing firm due to the risk of leaks to underlying units. Particular attention should be paid to leaks in water taps and the

valve leading to the fire hose located under the kitchen worktop. Any noises from the pipe system must be rectified as soon as possible. Foreign objects must *not* be disposed of in sinks or toilets and potentially cause waste pipes to block.

7 Common signal system

For the common system for distributing electrical signals (radio, TV, data, etc.) to work optimally, only approved connection cables and outlets must be used (shielded cables for radio and TV). No modifications or work that affects the property's common system may be carried out without the agreement of the board and of the companies currently responsible for maintaining the system.

Satellite dishes and parabolic antenna must *not* be visible from the outside. In other words, "dishes" or other forms of antenna may only be mounted at low height and well inside balconies so that they are not visible to other residents or from the common area. Such antennas must therefore *not* be mounted on balcony railings.

8 Building works

Residents are obliged to familiarise themselves with the jointly owned property's articles of association. Interventions in the apartment and its technical systems, such as kitchen fans/ventilators, heating systems, water supply and electrical systems must not interfere with the proper operation of these systems or cause inconvenience to other residents. The caretaker/board must be contacted before carrying out such interventions. Installation of gas fireplaces/hobs must be reported to the board. Maintenance work must be carried out on fireplaces every year and on gas hobs every other year. An agreement has been entered into with approved installation and service companies that must be used for such installations.

Unit owners wishing to carry out upgrades or conversion work on their units must take the following into account:

For minor upgrades such as painting, kitchen replacement, installation of wooden flooring, etc., please refer to section 2: Consideration of other residents.

In the case of major upgrades that entail interventions in load-bearing concrete structures, a report prepared by a building consultancy firm must be submitted to the board affirming that the intervention will not pose a risk to the building stock.

Work involving extensive drilling or scaling of bathroom floors creates high noise levels for the entire block. All residents in the block (not just to those living in apartments sharing the same stairway) must be notified of this type of work at least four weeks in advance. The notice must contain a works schedule which clearly states when the noisy work will be carried out and when it is expected to finish. This type of work must not be carried out at weekends or after 17.00 on weekdays.

9 Car park

Everyone is responsible for ensuring that unauthorised persons do not gain access to the building stock via the car park. No other vehicles must follow vehicles that enter or exit the car park. Please make sure that the roller shutter closes behind you.

Any faults in the car park roller shutter or doors must be reported immediately to the caretaker or board.

Unit owners may let their own parking spaces within the jointly owned property. They may also let parking spaces to external parties, but the board must always be informed immediately about who is renting the space and being given access to the car park. A standard let agreement has been prepared and *must* be used by the person letting the parking space. The board *must* receive a copy of the let agreement for the jointly owned property's letting register. This is to protect us from unauthorised parties who may have dishonourable motives concerning vehicles, storage rooms and the car park.

10 Fire safety

Fire prevention is an important part of the jointly owned property's HSE activities (health, environment and safety). The residents are obligated to immediately comply with the board's requests to make adaptations.

Residents are personally responsible for fire safety in their own apartments. The board has distributed a checklist to all residents of what to look out for and what safety equipment they should have.

11 Breach of the house rules

In case of complaints about a neighbour or neighbours breaking the house rules or about other annoying behaviour, residents should first approach the neighbour directly. The person in question may not be aware of the circumstances that have arisen. These problems can often be resolved if the parties talk to each other. Repeated or serious breaches of the house rules should be reported to the board. Complaints should state the name of the person lodging the complaint and the name of the person believed to have breached the house rules.

12 Liability

Joint owners are liable for any damage caused by breach of the house rules or by other lack of care. Joint owners are also responsible for ensuring that the house rules are observed by all household members, tenants or other persons who are given access to the apartment, car park and common areas. Minor damage caused to the jointly owned property's property and building stock must be repaired as soon as possible by the person who caused it.

If information and a plan for when the repair will be carried out is not received within a reasonable length of time, the board will hire a third party to carry out the repair work. The invoice for the repairs will be issued by OBOS, our general manager.

20 April 2016: These house rules supersede the house rules approved by the joint owners meeting on 22 April 2015.
Amended after the annual meeting on 9 April 2019 Amended are extraordinary annual meeting on 21 September 2020.

TRANSLATION FROM NORWEGIAN

5470 Marienlyst Park Boligsameie
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 Oslo. Org.no. 886374542 Company no. 5470.
General Manager OBOS Telephone: 02333. Fax: 2286 5976

https://vibbo.no/5470 ! post@marienlyst-park.no

Congratulations on buying a unit in Marienlyst Park Boligsameie!

Moving into your new home means you have an exciting time ahead of you. Many residents decide to redecorate their apartment before moving in. Some make only minor changes, while others choose to do major renovations. Here is some useful advice on what you **ought to/must** check before you start any decorating or renovation work. You will find a lot of information on Vibbo (see the link at the top of this page). Here is a summary:

Do I have to ask or inform the board before I start decorating or renovation work?

Not always, but you will see that in many cases it is the general rule. However, it is always important to inform your closest neighbours by, for example, hanging up a notice or posting a notification to your neighbours (*nabovarsel*) on Vibbo.

Does the board have to be informed before I start decorating or renovation work?

The board should be informed in advance if the work involves extensive interventions in load-bearing structures/common installations (pipes, electrics, data cables, ventilation, installation of new gas fireplace/hob, etc.). The same applies if you plan to chip or cut concrete surfaces where noise and fire barriers might be damaged. Projects like these require the services of a consulting engineer to make an assessment and a professional firm to carry out the work. They must have central approval for the right to accept responsibility from the Norwegian Building Authority. The owner is not permitted to carry out interventions on or to drill into façades or to change doors, windows or terraces. The owner is however obliged to keep terrace floors and railing clean, oiled and in good condition.

Interventions in bathrooms and wet rooms can easily lead to water damage or other problems. Most of this work must be carried out by plumbers/electricians with central approval for the right to accept responsibility and for wet room work. Electrical work requires a declaration of compliance.

Practical tip: Many of the bathrooms have ancillary drains that do not collect water in everyday use. These should be regularly topped up with a little water. These drains will emit an odour if they are allowed to dry out.

What interior work is okay to do?

Painting, replacing wooden flooring, dismantling/erecting non-load-bearing walls. In other words, work that is not covered under the section above. *NB:* Be careful when transporting items in and out to avoid damaging the lifts. This is the main cause of lift breakdowns and creates the need for expensive repair work.
Do not force the lift doors open, and do not leave the main entrance door into the building open and unsupervised and enable unauthorised persons to gain access.

Carrying long objects up stairways often causes damage to walls. Anyone causing such damage must report it to the caretaker and repair the damage.

Construction waste

This must be removed as soon as possible. The owner is responsible for removing waste and delivering it to a recycling station. Such waste must not be deposited in the jointly owned property's ordinary waste containers. The caretaker must be asked for permission to place heavy-duty rubble sacks on the property. The jointly owned property will charge anyone who applies for permission to use rubble sacks a fee of NOK 1,500 per full sack that remains on the property for more than one week. Anyone using such sacks is also responsible for removing spillage on the asphalt and litter lying around the sacks.

Laying of underfloor heating cables.

We have received questions about laying new underfloor heating cables, etc. under newly laid wooden flooring in apartments. Installing heating cables will raise the floor level and create problems for door clearance heights. Someone wanted to run the remote heating from the radiator to under the wooden floor*. This is prohibited*.

Here are some things that are often overlooked when carrying out renovation projects:
Renovation work often creates a lot of noise for your neighbours. Hang up a notice for your neighbours informing them of when the work is due to start and when it is expected to end. Post a notice on Vibbo and remember to delete it once the work is completed.

Notice must be given to everyone in the building of any work planned on concrete structures. Sound carries very easily during this type of work. Respect the allocated times specified in the house rules for when this type of work may be carried out. Remember: If you are in doubt, it is better to check first than to just start up.

Familiarise yourself with the jointly owned property's house rules and articles of association to avoid potential problems and misunderstandings. You can also seek guidance and help from the maintenance manager/caretaker.

Welcome to Marienlyst Park Boligsameie!

Regards,

The Board

November 2020
This notice is sent to all new owners by the general manager (OBOS), as agreed with Marienlyst Park Boligsameie.

TRANSLATION FROM NORWEGIAN

MARIENLYST PARK
BOLIGSAMEIE

CHECKLIST when moving in and out
The seller must review this document with the buyer

1. Reading of meters	**Done/submitted** (tick off/enter the date)
1.1. Individual key (OLU key) for the electric meter cabinet in the hallway beside the lift	
1.2. Read the electric meter (for the relevant unit in this cabinet)	
1.3. Read the hot water meter (access panel in the bathroom ceiling. Press in on one side).	
1.4. Read the remote heating meter (access panel in the bathroom ceiling. Press in on one side)	

2. Water

2.1. Stopcocks (one for hot water, one for cold water) in the bathroom ceiling	
2.2. Stopcock in the bathroom for the washing machine	
2.1. Stopcock for the dishwasher	
2.1. Stopcock for water supply to refrigerator, if installed	
2.1. Stopcock for fire hose located under the kitchen worktop	

3. Gas (where this is installed)

3.1. Gas tank cabinet installed on the terrace or inside the apartment	
3.2. Annual service of gas burner in fireplace. Service report for the most recent service submitted.	

4. Heating

4.1. Shut-off valve on each radiator	

5. Heat regulation

5.1. Refer to Vibbo for heat regulation and kitchen ventilators	
Please provide the new owner with a printout in case he/she is not yet registered.	
Some apartments still have the original Intelli system, while others have installed newer systems.	

6. Residents folder (provided when the apartment is handed over)

6.1. Go through the contents of the folder.	

7. Information page (new owners must register on Vibbo)

7.1. https://vibbo.no/5470 on PC or download app to mobile phone	
7.2. Review the front page ("*Flytting*" (Moving in and out), "*Vaktmester/caretaker*", "*SIKKERHET/Security*", "*Lås og nøkler*" (Locks and keys),"*Kommunikasjon/Vibbo*" (Communication/Vibbo), "*Telia - TV og bredbånd*" (Telia TV and broadband).	
7.3. Information about the board	
7.4. House Rules + Articles of Association	
7.5. Information about the caretaker service	

8. Miscellaneous (a lot of information on various topics is published on Vibbo)

8.1. Waste and sorting	

8.2. Key tags for opening the doors to the main entrance and car park (more key tags needed?)	
8.3. Mailbox, name plate	
8.4. Door entry panel, name plate. Proper use of the door entry panel.	
8.5. Fire alarm, local	
8.6. Fire alarm, common	

Letting of apartments

For safety reasons, the jointly owned property keeps a record of all units that are let so that EVERYONE living in the jointly owned property can be contacted in the event of an accident. The board must have the name and contact details of the resident(s).

Remember to notify the board when the let is terminated or when new tenants move in.
NB: The landlord MUST ensure that tenants are familiar with the jointly owned property's rules and regulations. Remember that vehicles entering and leaving the car park must stop and make sure the roller shutter closes behind them. This is to prevent unauthorised persons from entering the car park.

A copy of the rental agreement for apartments that are let must be submitted to the board by email to post@marienlyst-park.no. Alternatively, a copy of the agreement can be deposited in one of the green mailboxes located immediately outside the car park doors.

The board recommends that new owners arrange with the caretaker/maintenance manager to go through the checklist with new residents (this will take about one hour). Telephone: 93 04 68 49 or email: vaktmester@marienlyst-park.no

Move-in fee

At the annual meeting in 2008 it was decided to impose a move-in fee on new owners. The amount is set by the board, and was last adjusted to NOK 5,000 on 3 December 2016. The general manager collects this fee. Past experience shows that lift breakdowns often occur in connection with residents moving in, creating a need for lift repairs. Removers often force open the lift doors, causing the lifts to stop. The doors can be kept open briefly by covering the photo cell in the door frame with tape. Remember that other people live in apartments in the same stairway. Show consideration to fellow residents who also need to use the lift. Do not leave the main door open and unsupervised, as unauthorised persons may try to access the building.

New owners will be held liable for any unduly heavy damage caused to the common areas (stairways, landings, floors, etc.) in addition to the move-in fee.

Marienlyst, November 2020
The Board

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Lund Hagem Arkitekter AS v/Einar Hagem
Wergelandsveien 25
0167 OSLO

Dato: 22 UKT. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200104658-25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SUHMS GATE 24/GYDAS VEI 6 HUS B	Eiendom:	38/319/0/0
Tiltakshaver:	Gydas vei DA v/Magne Øien	Adresse:	P.b. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Lund Hagem Arkitekter AS	Adresse:	Wergelandsveien 25, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SUHMS GATE 24/GYDAS VEI 6 HUS B

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) Kap. IX § 34.

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, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

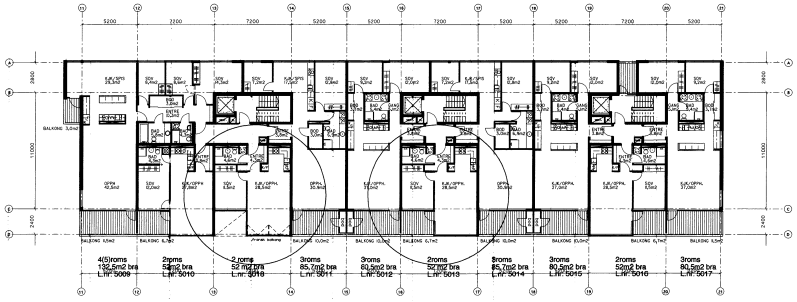
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Katja Beer
for avdelingsenhetsleder

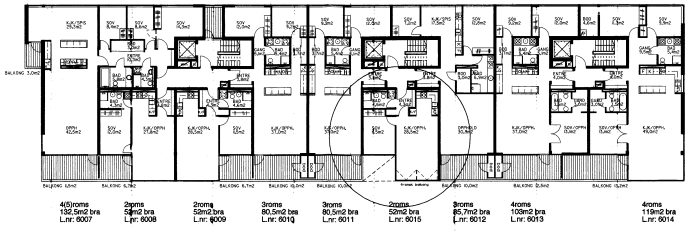
Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Gydas vei DA v/Magne Øien, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129, OSLO

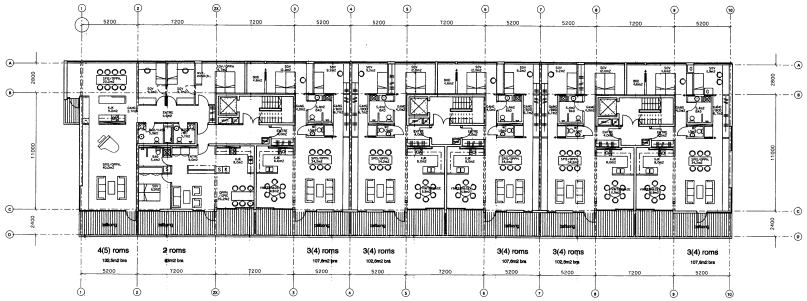
BYGGETEGNING



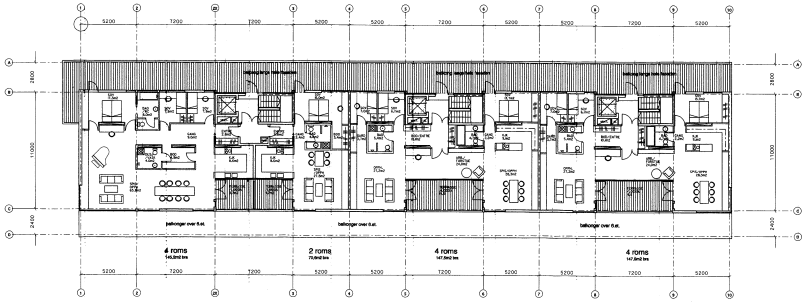
BLOKK B, PLAN 5



BLOKK B, PLAN 6



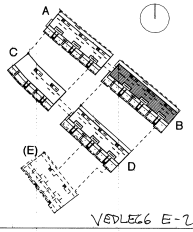
BLOKK B, PLAN 7



BLOKK B, PLAN 8

leilighetstyper endret. 26.09.02 A

MÅL	FAG	TEG.NR.	INDEX
1:200	A	A-104	



VEDLEGG E-2

5

BYGGHERRE:

PEAB

PROSJEKT:

MARIENLYST PARK

INNHOLD:

BLOKK B PLAN 5-8

STATUS:

RAMMESØKNAD

TEGN.	KONTR.	GODKJ.		TEG.NR.
w.e.t.				A-104
FAG A	INDEX: A	DATO 08.05.01	MÅL 1:200	

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nicolay Nordbotn Jensen
GYDAS VEI 28

Dato: 06.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505117
8292160

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 115

Vi viser til bestilling av 20250206 for GYDAS VEI 28.

GNR. 46 BNR. 115

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.12.1982.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

13651 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

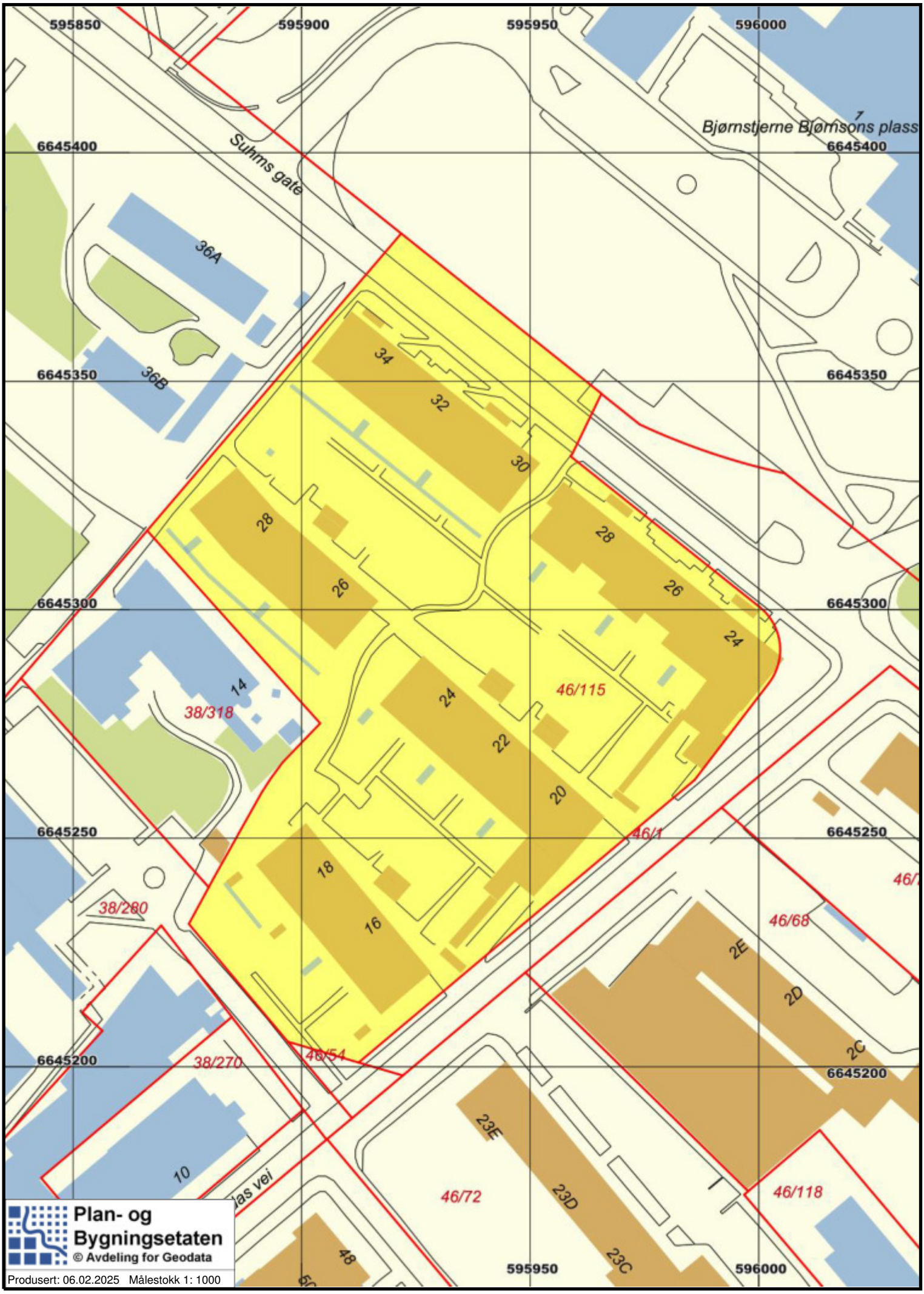
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



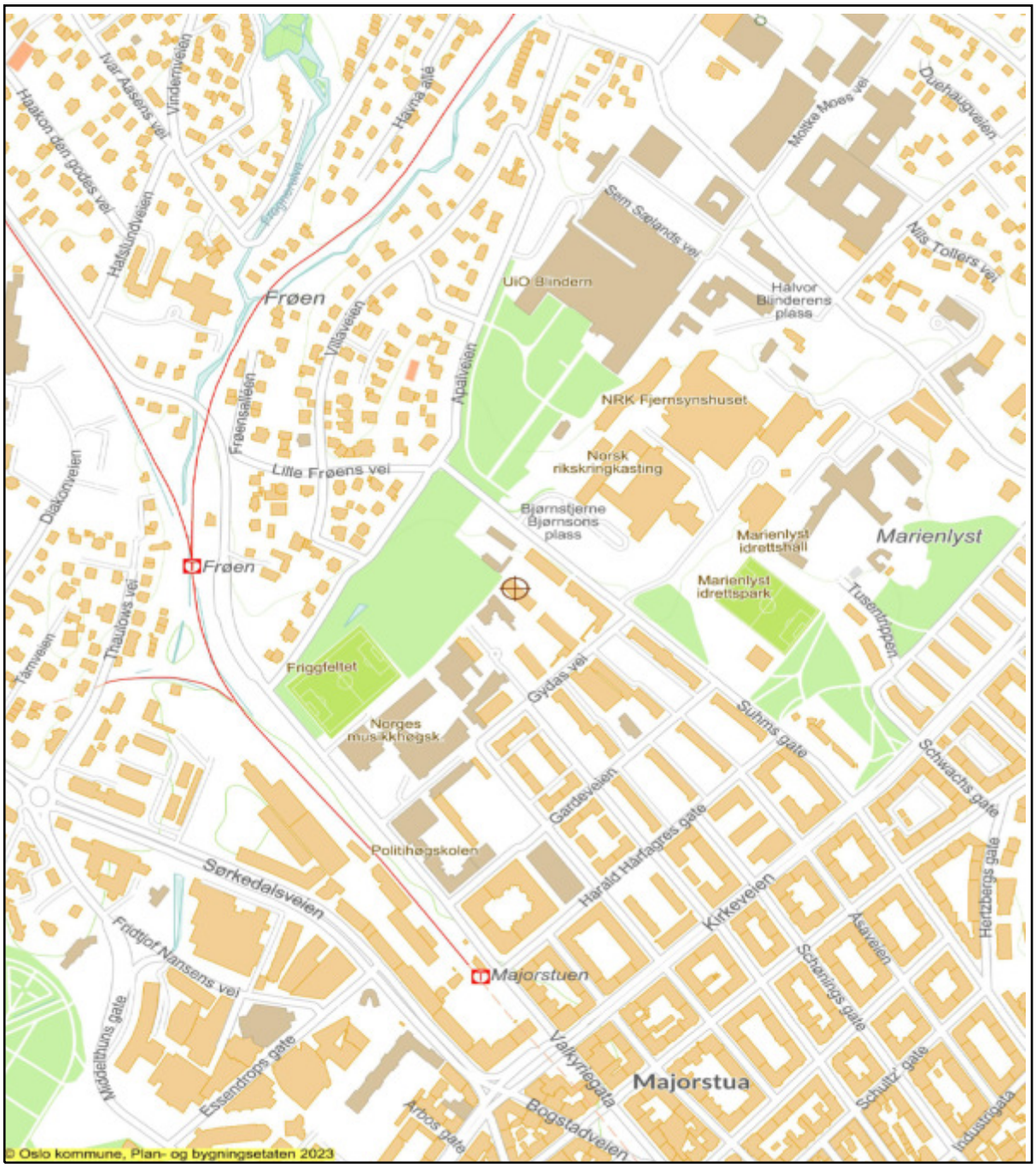
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 06.02.2025 Målestokk 1: 1000

OVERSIKTSKART

Oversiktskart

Adr.:	Gydas vei 28	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	46 / 115	**Skolekrets (2020/2021):**	Majorstua



Dato: 06.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

REGULERINGSKART

Feil ved lasting av side.
Dokumentet er ikke en gyldig PDF.

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0068 (Nicolay Nordbotn Jensen)
Vår referanse: 3671629/25695313
Bestilling: C3 2025-02-07 (5) 30

Dato
07.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
986246	200	30.11.2007	DIVERSE PÅTEGNING ERKLÆRING/AVTALE SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	46	115	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2007/986246/200
Uthentet 2025-02-07 08:55

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
21 SEPT. 2007
SAKSNR: 200708453-6

Fødselsnr./Org.nr.
Ref.nr.

RETURNERES TIL:
Oslo kommune, Plan og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Begjæring[1] om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	46	115		1-254

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
886374542	Marienlyst Park Boligsameie	
	I tillegg snr. 4, 14, 44, 48, 52, 99,	
	163, 170, 201, 208, 220, 221, 227, 241,	
	250, 251. Se vedlegg 15-30 og denne	
	begjærings punkt 7.	

Doknr: 986246 Tinglyst: 30.11.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av [illegible]:

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

INGEN ENDRING AV ANTALL SEKSJONER, FORMÅL, BRØK ELLER AVMERKINGER AV TILLEGGSDELER

Sum tellere: 22050 =nevner: 22050

23/10-07
Påført etter avtale med B. Lauritzen Dahl

4. Supplerende tekst [7]

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

~~Endringene fremgår av oversendelsesbrev datert 5. juli 2007.~~

SE VEDLEGG.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
	SOLVE HERDAL KRISTIN PALMESEN SOLVANG	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor samlebruken reduseres)
	FOR MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE	Seksjoner som avgir tilleggsareal samt underskrifter fra disse seksjoners hjemmelshavere fremgår av vedlegg 15-3. Denne begjærings punkt 2 og 7 er således slått sammen når det gjelder disse seksjoner.

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

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

Dato, Sted	Underskrift
Oslo	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
46	115		1-254

0210 **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
14/11-2007	Bent Daniel Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

VEDLEGG TIL PKT 4

Plan- og byggingsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Reseksjoneringen innebærer følgende: VEDLEGGENE ER BYTTET UT

Plan kjeller under blokk A, vedlegg 44 til seksjoneringsbegjæringen, som ligger ved som vedlegg 1, byttes ut med vedlegg 2. I plan kjeller under blokk A har følgende endringer skjedd:

- Parkeringsplass T 4 endres til parkeringsplass T 44. Snr 4 har fått ny parkeringsplass T 4 på tidligere fellesareal i plan kjeller mellom blokk B og D, se vedlegg 8. Tidligere T 44 i plan kjeller mellom blokk A og C ble først endret til fellesareal, se vedlegg 6. Denne er imidlertid byttet med snr 4 og endret til T 4. Sameiet har fått en ny fellesarealplass mellom blokk B og D, jfr vedlegg 8.
- Tidligere fellesareal ved siden av parkeringsplass T 42 er endret til boder T 2 og T 4.
- Parkeringsplass T 14 er endret til fellesareal. Boddelen forblir T 14. Snr 14 får ny parkeringsplass T 14 i plan kjeller mellom blokk B og D, se vedlegg 8.

Plan kjeller under blokk B, vedlegg 45 til seksjoneringsbegjæringen, som ligger ved som vedlegg 3, byttes ut med vedlegg 4. I plan kjeller under blokk B har følgende endringer skjedd:

- Tidligere fellesareal ved siden av trappeløp er endret til boder T 52, T 49, T 112 og T 163.

Plan kjeller mellom blokk A og C, vedlegg 46 til seksjoneringsbegjæringen senere erstattet med vedlegg 4 ved reseksjonering tinglyst 31.10.03, som ligger ved som vedlegg 5, byttes ut med vedlegg 6. I plan kjeller mellom blokk A og C har følgende endringer skjedd:

- Parkeringsplass T 44 er endret til T 210. Snr 44 har fått parkeringsplass T 44 under blokk A, jfr vedlegg 2.
- Parkeringsplass T 48 ble først endret til fellesareal og så byttet med snr 4 til T 4. Sameiet fikk så snr 4 plass mellom blokk B og D, jfr vedlegg 8. Snr 48 har fått ny parkeringsplass T 48 i kjeller mellom blokk B og D, jfr vedlegg 8.

Plan kjeller mellom blokk B og D, vedlegg 47 til seksjoneringsbegjæringen, som ligger ved som vedlegg 7, byttes ut med vedlegg 8. I plan kjeller mellom blokk B og D har følgende endringer skjedd:

- Parkeringsplass T 52 er endret T 220, mens snr 52 har fått parkeringsplass T 52 på tidligere fellesareal under samme blokk.
- Parkeringsplass T 170 er endret til parkeringsplass T 251. T 251 lå tidligere under blokk E, der T 220 nå ligger. T 220 lå også tidligere under blokk E, men da der det nå er blitt T 84, se vedlegg 14.
- Parkeringsplass T 163 er endret til T 250, mens snr 163 har fått parkeringsplass T 163 på tidligere fellesareal under samme blokk.
- Parkeringsplass T 99 er endret til parkeringsplass T 214. Snr 99 fikk ved seksjoneringen to parkeringsplasser som tilleggsareal. En av disse parkeringsplassene er solgt til snr 214, som etter reseksjoneringen vil ha to parkeringsplasser som tilleggsareal.
- Tidligere parkeringsplass på fellesareal endres til T 4, T 14, T 48, T 52, T 105, 2x T 110, T 123, T 153, T 158, T 163, T 170, T 188, T 199, T 205, T 208, T 209, T 227, T 251, T 253 og 3x T 255.

Plan kjeller under blokk C, vedlegg 48 til seksjoneringsbegjæringen, som ligger ved som vedlegg 9, byttes ut med vedlegg 10. I plan kjeller under blokk C har følgende endringer skjedd:

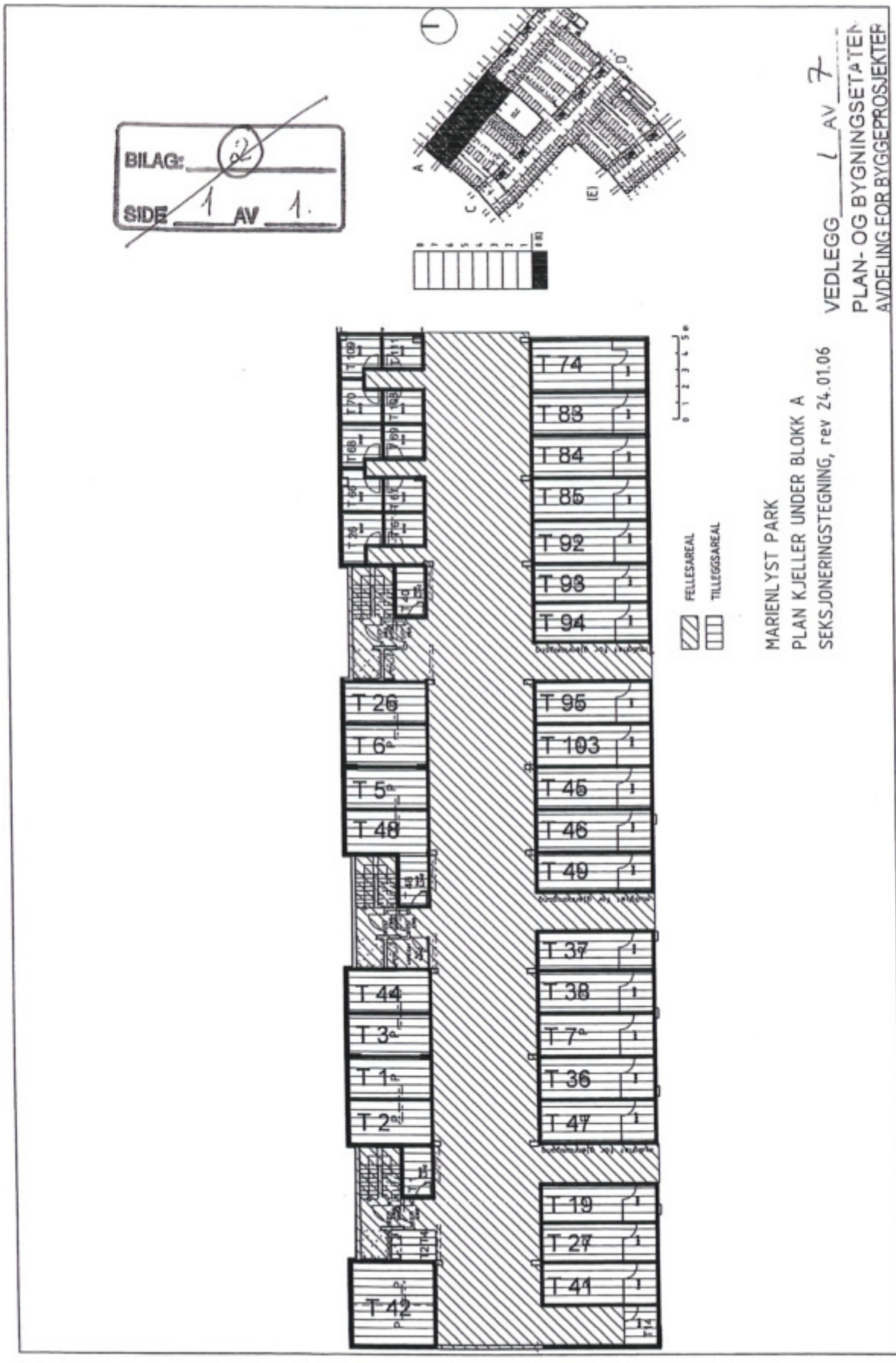
- Tidligere fellesareal ved siden av trappeløp er endret til boder T 83, T 111, T 74 og T 98, T 96, T 88 og T 44.

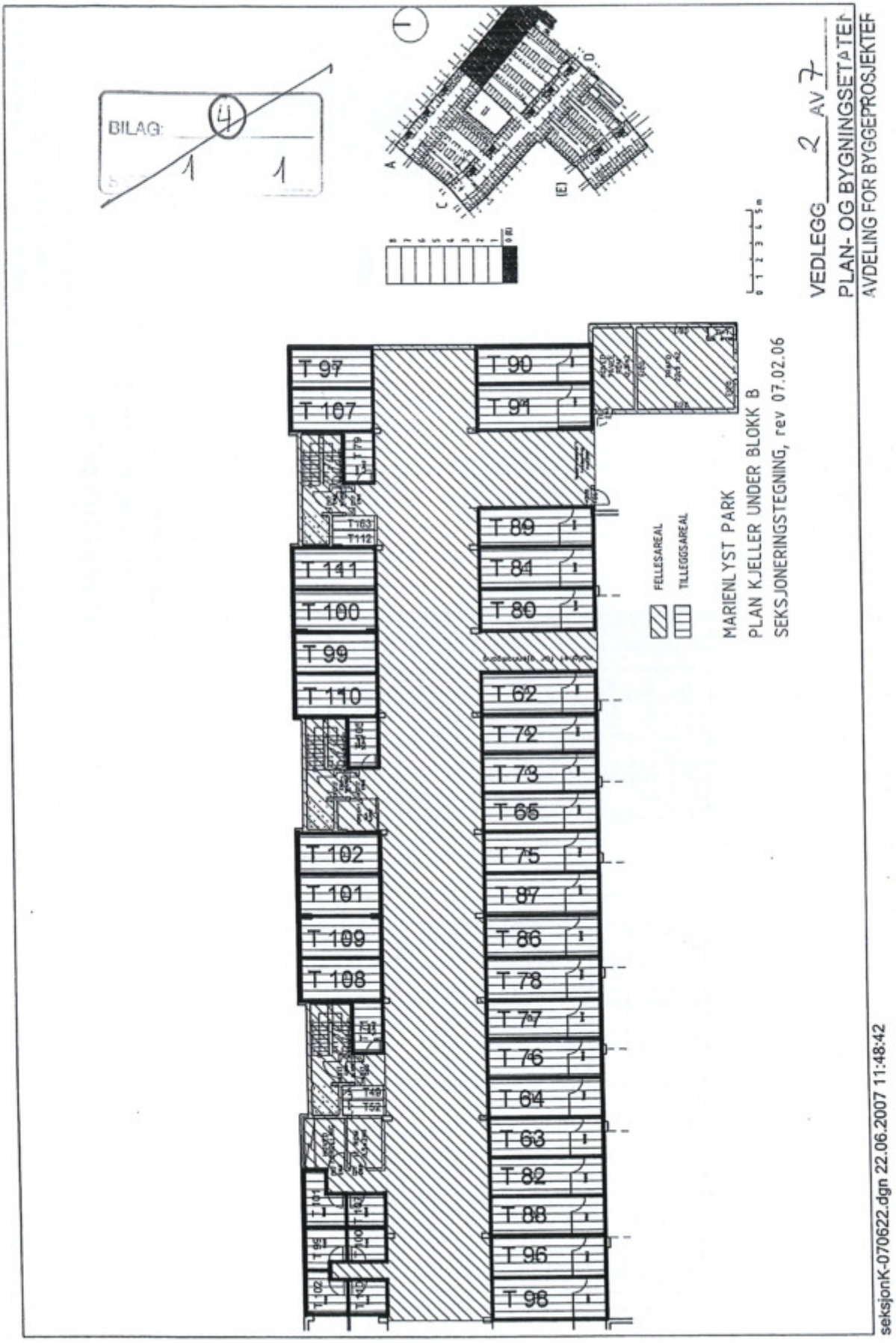
Plan kjeller under blokk D, vedlegg 49 til seksjoneringsbegjæringen senere erstattet med vedlegg 3 ved reseksjonering tinglyst 31.10.03, som ligger ved som vedlegg 11, byttes ut med vedlegg 12. I plan kjeller under blokk D har følgende endringer skjedd:

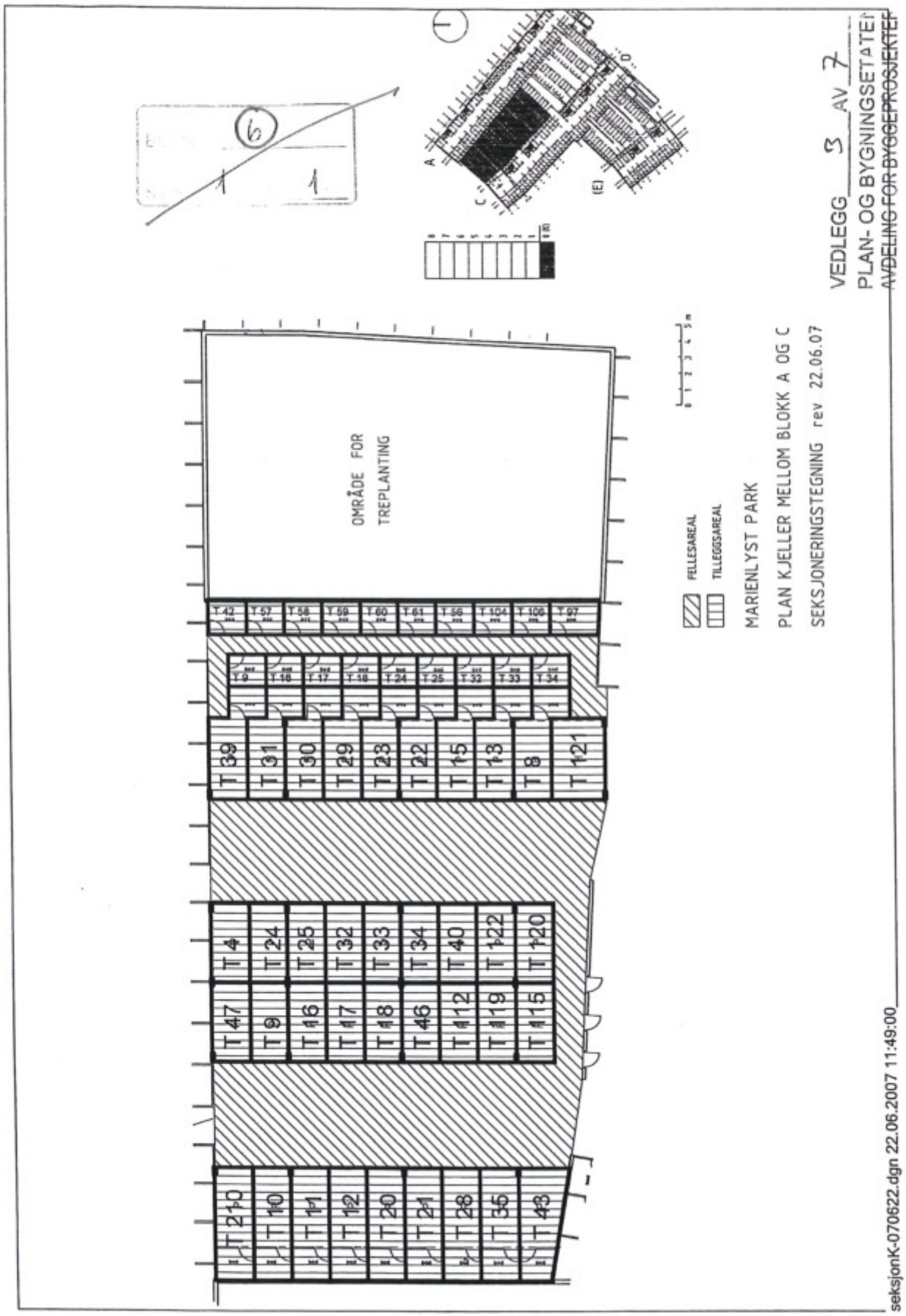
- Snr 201 og 208 har byttet plass slik at parkeringsplass T 208 er blitt T 201 og parkeringsplass T 201 er blitt T 208.

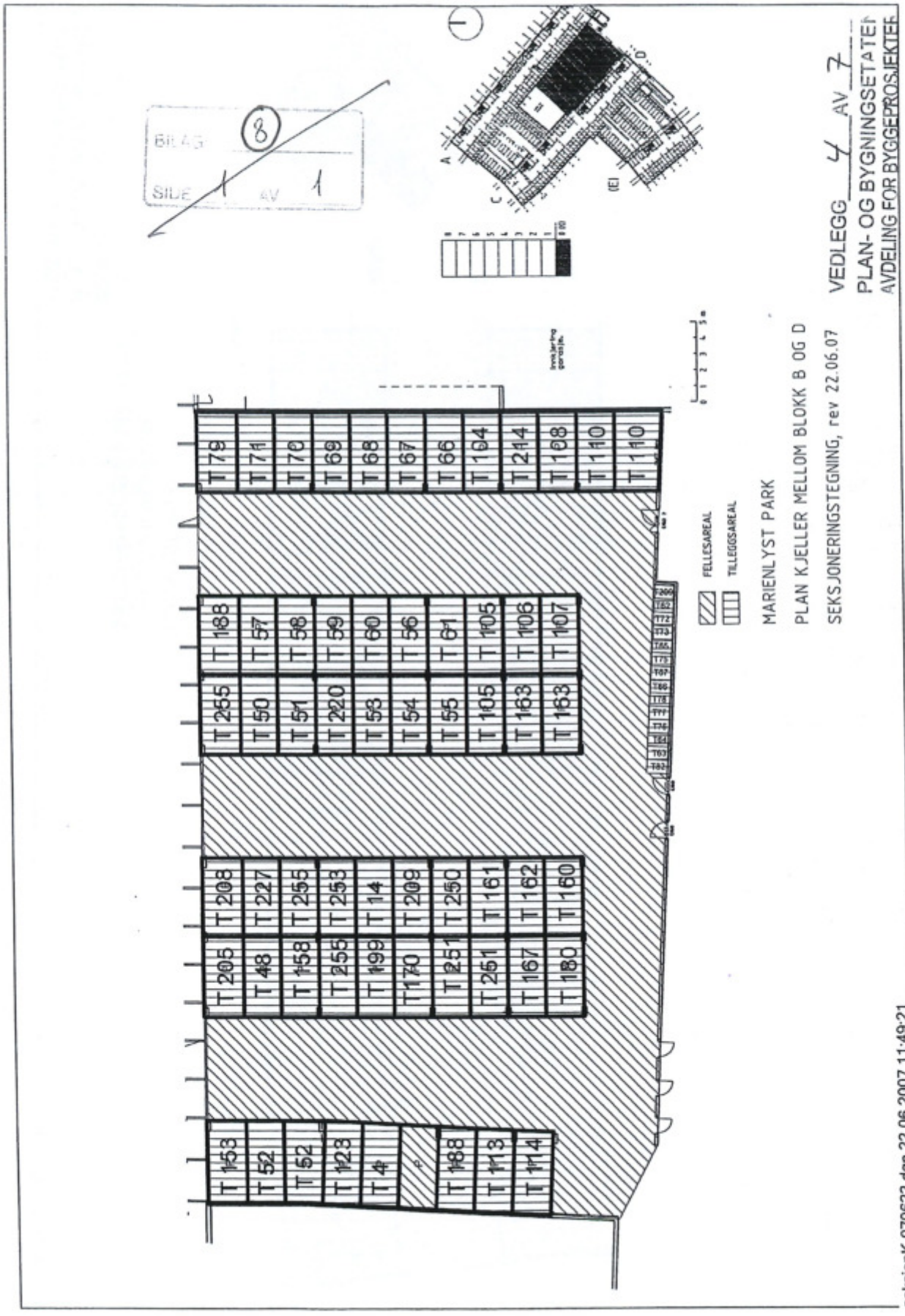
Plan kjeller under blokk E, vedlegg 50 til seksjoneringsbegjæringen senere erstattet med vedlegg 5 ved reseksjonering tinglyst 31.10.03, som ligger ved som vedlegg 13, byttes ut med vedlegg 14. I plan kjeller under blokk E har følgende endringer skjedd:

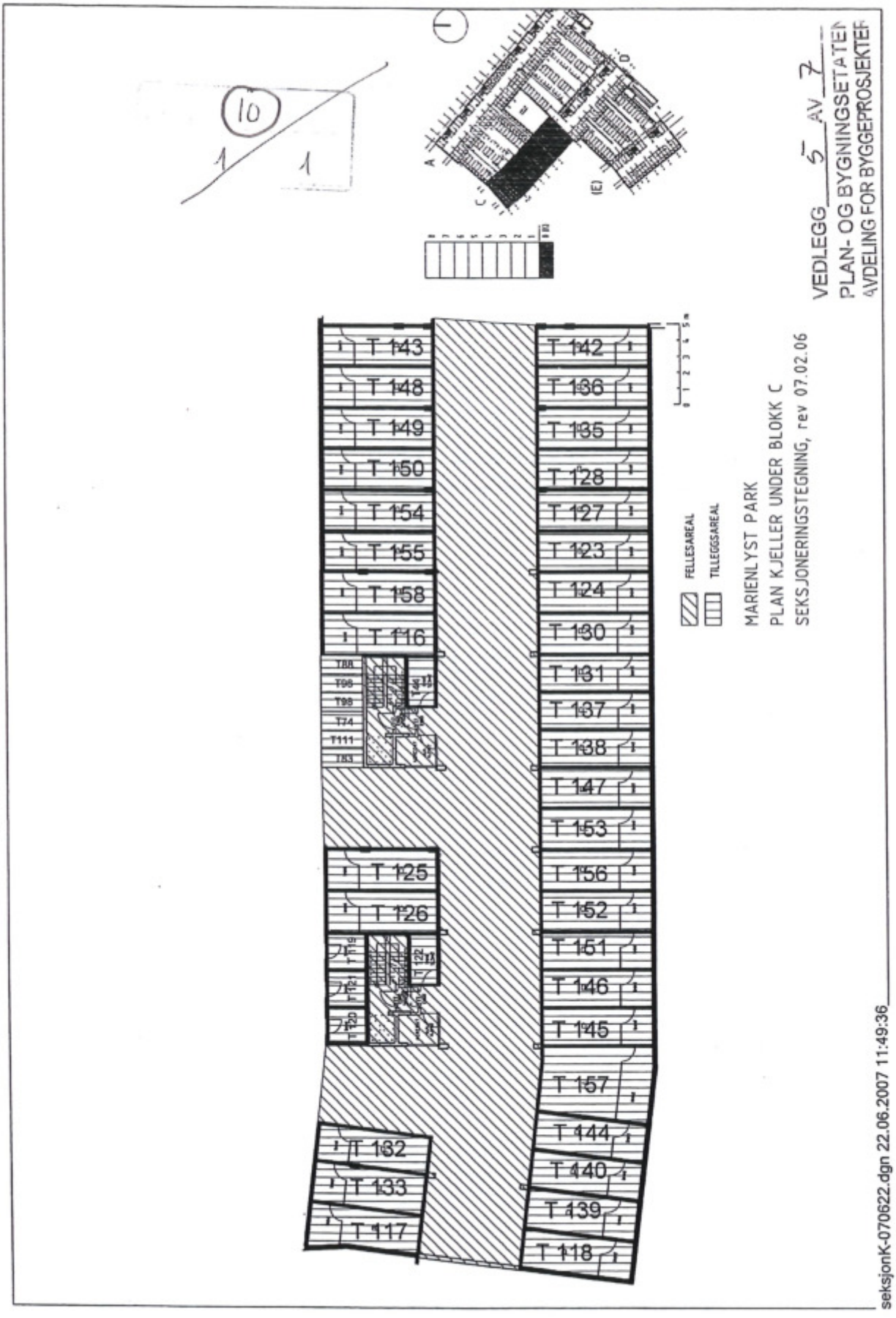
- Snr 250 og 221 har byttet plass slik at parkeringsplass T 250 er blitt T 221 og parkeringsplass T 221 er blitt T 250.
- Parkeringsplass T 220 er endret til T 84, mens snr 220 har fått parkeringsplass T 220 under samme blokk som tidligere var T 251. T 251 har fått tidligere parkeringsplass T 170 i plan kjeller mellom blokk B og D, vedlegg 8.
- Snr 227 og 241 har byttet plass slik at parkeringsplass T 227 er blitt T 241 og parkeringsplass T 241 er blitt T 227.
- Parkeringsplass T 251 er endret til parkeringsplass T 220. Parkeringsplass T 251 har fått tidligere parkeringsplass T 170, som igjen har fått ny T 170 på tidligere fellesareal i plan kjeller mellom blokk B og D, vedlegg 8.
- Tidligere fellesareal ved siden av trappeløp er endret til boder T 220, T 211, T 241 og T 251.

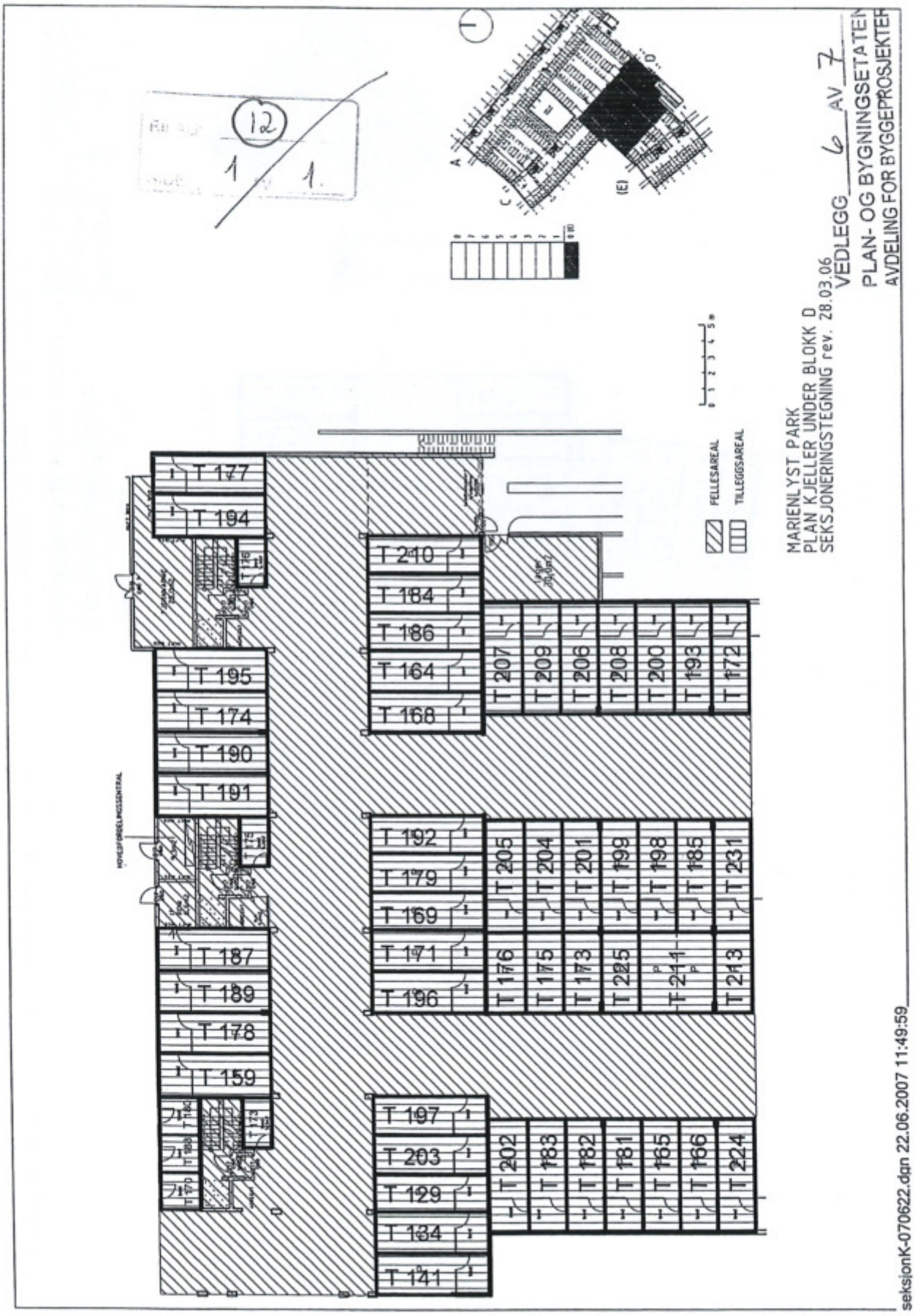

BILAG: 2
SIDE 1 AV 1.
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
MARIENLYST PARK
PLAN KJELLER UNDER BLOKK A
SEKSJONERINGSTEGNING, rev 24.01.06
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
T 74
T 83
T 84
T 85
T 92
T 93
T 94
T 95
T 103
T 45
T 46
T 49
T 37
T 38
T 7
T 36
T 47
T 19
T 27
T 41
T 26
T 6
T 5
T 48
T 44
T 3
T 1
T 2
T 42
seksjonK-070622.dgn 22.06.2007 11:48:19

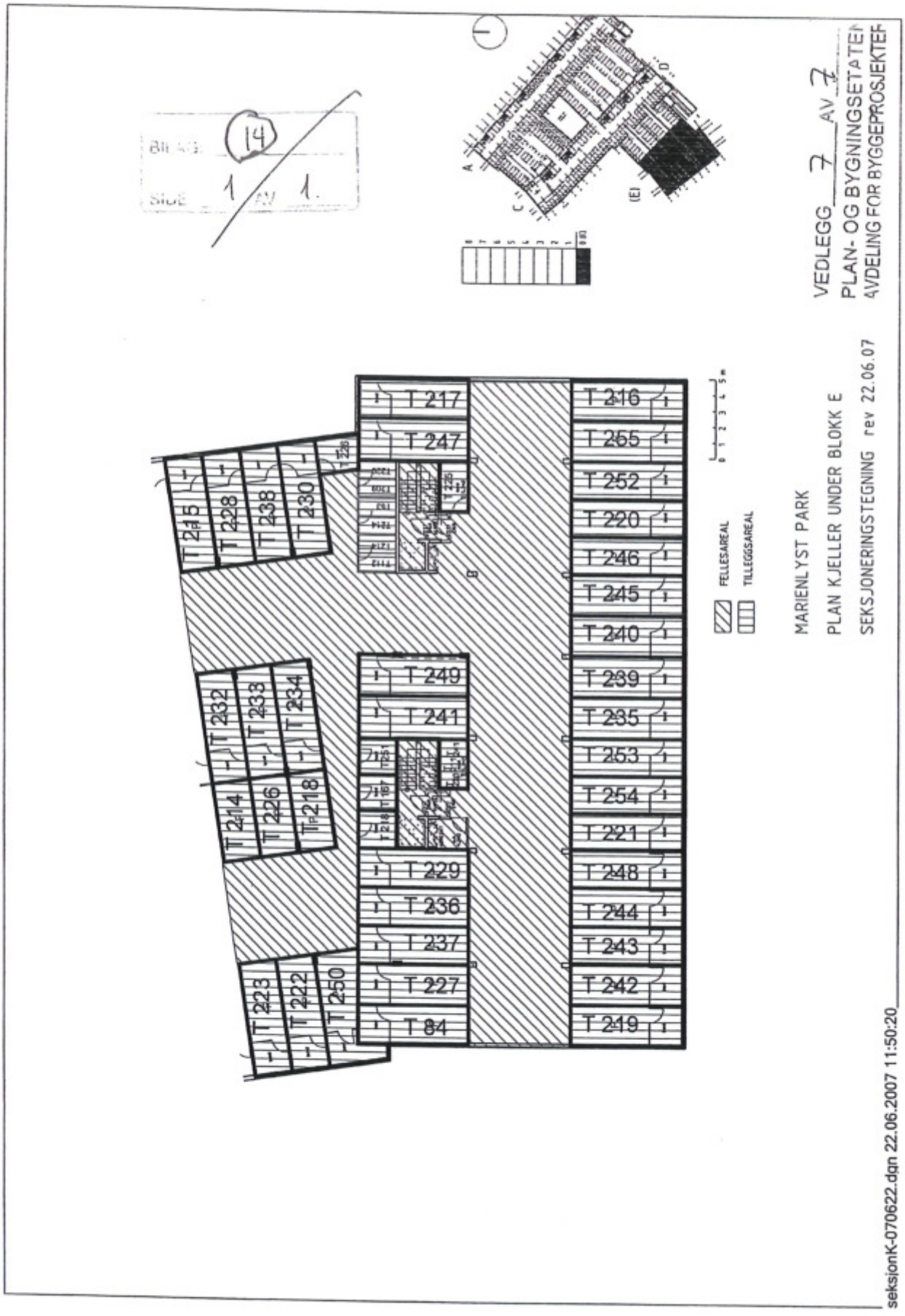

BILAG: 4
1 1
VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
MARIENLYST PARK
PLAN KJELLER UNDER BLOKK B
SEKSJONERINGSTEGNING, rev 07.02.06
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
T 97
T 107
T 141
T 100
T 99
T 110
T 102
T 101
T 109
T 108
T 90
T 91
T 89
T 84
T 80
T 62
T 72
T 73
T 65
T 75
T 87
T 86
T 78
T 77
T 76
T 64
T 63
T 82
T 88
T 96
T 98
seksjonK-070622.dgn 22.06.2007 11:48:42


VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
SEKSJONERINGSTEGNING rev 22.06.07
PLAN KJELLER MELLOM BLOKK A OG C
MARIENLYST PARK
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
OMRÅDE FOR TREPLANTING
T 42
T 57
T 58
T 59
T 60
T 61
T 56
T 104
T 106
T 97
T 39
T 31
T 30
T 29
T 23
T 22
T 15
T 13
T 8
T 121
T 4
T 24
T 25
T 32
T 33
T 34
T 40
T 122
T 120
T 47
T 9
T 16
T 17
T 18
T 46
T 112
T 119
T 115
T 110
T 111
T 112
T 20
T 21
T 28
T 35
T 43
seksjonK-070622.dgn 22.06.2007 11:49:00


BILAG 8
SIDE 1 AV 1
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
SEKSJONERINGSTEGNING, rev 22.06.07
PLAN KJELLER MELLOM BLOKK B OG D
MARIENLYST PARK
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
T 179 T 71 T 70 T 69 T 68 T 67 T 66 T 164 T 214 T 108 T 110 T 110
T 188 T 57 T 58 T 59 T 60 T 56 T 61 T 105 T 106 T 107
T 255 T 50 T 51 T 220 T 53 T 54 T 55 T 105 T 163 T 163
T 208 T 227 T 255 T 253 T 14 T 209 T 250 T 161 T 162 T 160
T 205 T 48 T 158 T 255 T 199 T170 T 251 T 251 T 167 T 180
T 153 T 52 T 52 T 123 T 4 T 188 T 113 T 114
seksjonK-070622.dgn 22.06.2007 11:49:21


10
1
1
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
T 143
T 148
T 149
T 150
T 154
T 155
T 158
T 116
T 125
T 126
T 132
T 133
T 117
T 142
T 136
T 135
T 128
T 127
T 123
T 124
T 130
T 131
T 137
T 138
T 147
T 153
T 156
T 152
T 151
T 146
T 145
T 157
T 144
T 140
T 139
T 118
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
MARIENLYST PARK
PLAN KJELLER UNDER BLOKK C
SEKSJONERINGSTEGNING, rev 07.02.06
seksjonK-070622.dgn 22.06.2007 11:49:36


MARIENLYST PARK
PLAN KJELLER UNDER BLOKK D
SEKSJONERINGSTEGNING rev. 28.03.06
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
T 177
T 194
T 195
T 174
T 190
T 191
T 187
T 189
T 178
T 159
T 210
T 184
T 186
T 164
T 168
T 207
T 209
T 206
T 208
T 200
T 193
T 172
T 192
T 179
T 169
T 171
T 196
T 205
T 204
T 201
T 199
T 198
T 185
T 231
T 176
T 175
T 173
T 225
T 211
T 213
T 197
T 203
T 129
T 134
T 141
T 202
T 183
T 182
T 181
T 165
T 166
T 224
seksjonK-070622.dgn 22.06.2007 11:49:59


BILAG 14
SIDE 1 AV 1.
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
MARIENLYST PARK
PLAN KJELLER UNDER BLOKK E
SEKSJONERINGSTEGNING rev 22.06.07
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
T 217
T 247
T 216
T 265
T 252
T 220
T 246
T 245
T 240
T 239
T 235
T 253
T 254
T 221
T 248
T 244
T 243
T 242
T 219
T 215
T 228
T 238
T 230
T 232
T 233
T 234
T 214
T 226
T 218
T 249
T 241
T 229
T 236
T 237
T 227
T 84
T 223
T 222
T 250
seksjonK-070622.dgn 22.06.2007 11:50:20

Vedlegg 15

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshavere til snr 4 fremsetter vi begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt vår seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 4:

Sigrid Riibe Punsvik
Fnr:131272 [redacted]

Atle Moen
Fnr:191170 [redacted]

MOTTATT
- 3 JAN 2007
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedlegg 16

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshavere til snr 14 fremsetter vi begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt vår seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 14:

Einar Engh
Fnr: 200771 [redacted]

Torild Egeland Engh
Fnr: 180373 [redacted]

MOTTATT
20 DES 2006
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedlegg 17

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshavere til snr 44 fremsetter vi begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt vår seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 44:

Christine Klüwer
Fnr: 230375[redacted]

Henning Øvreiø
Fnr: 300570[redacted]

Vedlegg 18

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshavere til snr 48 fremsetter vi begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt vår seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 48:

Arne Rønning
Fnr: 161247[redacted]

Eva Brit Helberg
Fnr: 201046[redacted]

ttt

MOTTATT
15 JAN 2007
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedlegg 19

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshavere til snr 52 fremsetter vi begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt vår seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 52:

Tom Kjeldsberg
Fnr: 060971[redacted]

Catharine Guslund
Fnr: 270672[redacted]

HELGE ANMOTH
OBOS
POSTBOKS 6668
ST. OLAVS PLASS
0129 OSLO

Vedlegg 20

Harestua, 09.01.2007

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshavere til snr 99 fremsetter vi begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt vår seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.
I henhold til gjeldene seksjoneringsbr har snr 99 registrert to parkeringsplasser som tilleggsareale, begge merket T99. Den ene ligger i kjeller mellom blokkene Bog D. Ved reseksjonering vil denne plassen bli registrert som T214.

Snr. 99:

Siv Borling Winge
Siv Borling Winge
Fnr: 141157 [redacted]

Gunnar Borling
Gunnar Borling
Fnr: 250451 [redacted]

MOTTATT
- 4 JAN 2007
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedlegg 21

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshavere til snr 163 fremsetter vi begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt vår seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 163:

Ulrikke Teige
Fnr: 040571[redacted]

Jan Haltén
Fnr: 041069[redacted]

5470

Vedlegg 22

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshaver til snr 170 fremsetter jeg begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt min seksjon som tilleggsareal, byttes ~~eller tillegges~~ en annen seksjon.

Snr. 170: 24/12-07

Rolf Chr Raddum Frog
Fnr: 180572 [redacted]

MOTTATT
- 8 JAN 2007
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedlegg 23

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshavere til snr 201 fremsetter vi begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt vår seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 201:

Marit Skogstad
Fnr: 091155[redacted]

Heidi Langbakk Skille
Fnr:090267[redacted]

VEDLEGG 24.



Plan & Bygningsetaten i Oslo
v/ Jens Hermansen
Saksnummer: 200708453
Vahlsgt. 1
0187 Oslo

Thomas Bryhn & Pia Celine Thaulow
Gydas vei 24
Leilighet 8011, seksjon 208
0363 Oslo

Vedr. Reseksjonering av garasjeanlegg Marienlyst Park.

Det gis herved fullmakt på vegne av vår seksjon nr. 208, leilighetsnr. 8011, fra oss, Pia Celine Thaulow, fnr: 290474[redacted], og Thomas Bryhn, 260971[redacted], til Plan & Bygningsetaten til å reseksjonere garasjeanlegget i Marienlyst Park sameie.

Mvh,

Pia Celine Thaulow

Thomas Bryhn

MOTTATT
22 DES 2006
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Vedlegg
25

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshavere til snr 220 fremsetter vi begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt vår seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 220:

Kjell Ulfsby
Fnr: 270723 [redacted]

Ellen Sofie Askeland
Fnr: 220133 [redacted]

Vedlegg 26

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshaver til snr 221 fremsetter vi begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt vår seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 221:

Stein Holst Annexstad
Fnr: 040944[redacted]

Vedlegg 27

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshavere til snr 227 fremsetter vi begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt vår seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 227:

Helge Jostein Nordal
290844 [redacted]

Lill Thomas Nordal
170445 [redacted]

2 7 DES 2006
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedlegg 28

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshaver til snr 241 fremsetter jeg begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt min seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 241:

Arve Finkenhavn
Fnr: 240342[redacted]

S. 5470

Vedlegg 29

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshaver til snr 250 fremsetter jeg begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt min seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 250: Torill Stensland Torgersen .
Torill Stensland Torgersen
Fnr: 270446 [redacted]

Vedlegg 30

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering. Pkt. 7. Underskrifter

Som hjemmelshavere til snr 251 fremsetter vi begjæring om reseksjonering som innebærer at parkeringsplass i kjeller som ble tillagt vår seksjon som tilleggsareal, byttes eller tillegges en annen seksjon.

Snr. 251:

Espen Molander Mjelde
Fnr: 191173 [redacted]

Marie Charlotte Nilsen

Charlotte Nilsen
Fnr: 220577 [redacted]

Vedlegg 31

GODKJENNING AV RESEKSJONERING

Som panthaver i seksjon 4, 52, 201 og 208 i Marienlyst Park Boligsameie, Gnr 46, Bnr. 115 i Oslo kommune, godkjenner vi med dette reseksjonering av sameiet. Godkjenningen gjelder endringer i garasjekjelleren som ikke har innvirkning på eierbrøken.

For DnB NOR Bank ASA i henhold til firmaattest / fullmakt.

Sted / dato, 22.02.07

Inger Myrtun
596

SIGALFRID VOLD

Vedlegg 32.

GODKJENNING AV RESEKSJONERING

Som panthaver i seksjon 14, 48 og 221 i Marienlyst Park Boligsameie, Gnr 46, Bnr. 115 i Oslo kommune, godkjenner vi med dette reseksjonering av sameiet. Godkjenningen gjelder endringer i garasjekjelleren som ikke har innvirkning på eierbrøken.

For Fokus Bank ASA i henhold til firmaattest / fullmakt.

Sted / dato, Oslo 30/5-07

Fokus Bank
Kåre Verklund
Etter fullmakt

Fokus Bank
Etter fullmakt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/986246/200
Uthentet 2025-02-07 08:55

Vedlegg 33

GODKJENNING AV RESEKSJONERING

Som panthaver i seksjon 44, 99 og 251 i Marienlyst Park Boligsameie, Gnr 46, Bnr. 115 i Oslo kommune, godkjenner vi med dette reseksjonering av sameiet. Godkjenningen gjelder endringer i garasjekjelleren som ikke har innvirkning på eierbrøken.

For Nordea Bank Norge ASA i henhold til firmaattest / fullmakt.

Sted / dato, 28.03.07

Nordea Bank Norge ASA
2 MAR 2006
Personmarked Oslo Vest

Nordea Bank Norge ASA
PM Oslo Vest
Hanne Brenna
Tlf. 22 06 62 32 - Fax 22 06 62 02

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/986246/200
Uthentet 2025-02-07 08:55

BILAG 34.

MOTTATT
11 OKT 2007
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedlegg

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering, Gnr. 46, Bnr. 115 i Oslo Kommune

Som kreditor / panthaver til snr. 250 godkjenner vi begjæring om reseksjonering av garasjeanlegget / boder i Marienlyst Park Boligsameie.

pp. Tor Bjørnsund

Bolig- og Næringsbanken ASA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/986246/200
Uthentet 2025-02-07 08:55

Vedlegg 35

GODKJENNING AV RESEKSJONERING

Som panthaver i seksjon [redacted], 99 og [redacted] i Marienlyst Park Boligsameie, Gnr 46, Bnr. 115 i Oslo kommune, godkjenner vi med dette reseksjonering av sameiet. Godkjenningen gjelder endringer i garasjekjelleren som ikke har innvirkning på eierbrøken.

For Nordea Bank Norge ASA i henhold til firmaattest / fullmakt.

Sted / dato Sarpsborg 27/2-2007

Nordea Bank Norge ASA
Sarpsborg

Nordea Bank Norge ASA
Sarpsborg

GODKJENNING AV RESEKSJONERING

Som panthaver i seksjon 201 og 251 i Marienlyst Park Boligsameie, Gnr 46, Bnr. 115 i Oslo kommune, godkjenner vi med dette reseksjonering av sameiet. Godkjenningen gjelder endringer i garasjekjelleren som ikke har innvirkning på eierbrøken.

For SEB Privatbanken ASA i henhold til firmaattest / fullmakt.

Sted / dato, OSLO 26/02/2007

SEB PRIVATBANKEN ASA
ifg. spesialfullmakt
Hege Enerud
Depotmedarbeider

SEB PRIVATBANKEN ASA
ifg. spesialfullmakt
Depotsjef

BILAG: 38
SIDE 1 AV 3

Bilag 36 s. 1

GODKJENNING AV RESEKSJONERING

Som panthaver i seksjon 163 i Marienlyst Park Boligsameie, Gnr 46, Bnr. 115 i Oslo kommune, godkjenner vi med dette reseksjonering av sameiet. Godkjenningen gjelder endringer i garasjekjelleren som ikke har innvirkning på eierbrøken.

MOTTATT
2 1 FEB 2007
OBOS Eiendomsforvaltning AS

For Terra Boligkreditt AS i henhold til firmaattest / fullmakt.

Sted / dato, Oslo 16/2 -07

Kjartan M. Bremnes

KJARTAN M. BREMNES
ADVOKAT

p.p.

Vedlegg

Vedlegg til Begjæring om reseksjonering, Gnr. 46, Bnr. 115 i Oslo Kommune

Som kreditor / panthaver til snr. 163 godkjenner vi begjæring om reseksjonering av garasjeanlegget / boder i Marienlyst Park Boligsameie.

Lena, 23.11.2007

Toten Sparebank
I henhold til firmaattest/fullmakt
STIG H. BLIKSETH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/986246/200
Uthentet 2025-02-07 08:55

BILAG: 37
SIDE 1 AV 3

GODKJENNING AV RESEKSJONERING

Som panthaver i seksjon 170, 220 og 227 i Marienlyst Park Boligsameie, Gnr 46, Bnr. 115 i Oslo kommune, godkjenner vi med dette reseksjonering av sameiet. Godkjenningen gjelder endringer i garasjekjelleren som ikke har innvirkning på eierbrøken.

For Oslo Bolig og Sparelag i henhold til firmaattest / fullmakt.

Sted / dato, Oslo 16/2-07

MARTIN HAELAND

16/2 07

Statens Kartverk
v/Marianne Hallingby



Totens Sparebank

Postboks 34
2851 Lena

Telefon: 61 14 12 00
Faks: 61 14 12 65

Internett: www.totenbanken.no
E-post: post@totenbanken.no
Org.nr. 937 887 787

Lena, 29.11.07

GODKJENNING AV RESEKSJONERING.

I forbindelse med reseksjonering av Marienlyst Park Boligsameie, gnr. 46, bnr. 115, snr. 163 i Oslo returnerer vi hermed signert skjema for "Godkjenning av reseksjonering" sammen med firmaattest.

Vennlig hilsen
Totens Sparebank

Anne-Marie Lie Huuse
Depotmedarbeider

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-24-0093 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3682878/25791660
Bestilling: C3 2025-02-20 (5) 108

Dato
20.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1231288	200	19.3.2024	PANTEDOKUMENT REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN S

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	209	17	0	30

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2024/1231288/200
Registreringstidspunkt:	19.03.2024 08:51

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr:	987291052
Navn:	PARK EIENDOMSMEGLING AS
Adresse:	Sorgenfrigata 11
Postadresse:	0367 OSLO
Innsenders referanse:	120/3005345/3675320 /6-24-0093 Hansteens gate 16

PANTEDOKUMENT

2024/1231288-1/200

Pantsetter

Navn	F.nr./org.nr.
DAVIDSEN SEBASTIAN	140394 [redacted]

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
7 440 000	NOK	

Panthaver

Navn	F.nr./org.nr.
PARK EIENDOMSMEGLING AS	987 291 052

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
OSLO kommune, knr. 0301 gnr. 209 bnr. 17 snr. 30	Eiendomsrett

Bestemmelser som ikke er gjenstand for tinglysing

Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglerens vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven § 2-2, 2-3 og 2-4.

Erklæring om sivilstand

Erklæring for	F.nr.	Krever samtykke[1]	Ektefelle/ registrert partner	F.nr.
DAVIDSEN SEBASTIAN	140394 [redacted]	Nei		

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

2024/1231288-2/200

Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren.

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0206 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3721722/26134090
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 138

Dato
07.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
59606	105	19.9.2003	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	46	115	0	0

[✓] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

RETURNERES TIL:

OBOS v advokat Bente Lauritzsen
Postboks 6666 St Olavs plass
0129 OSLO

Begjæring om:

☒ **Oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Reseksjonering**

TINGLYST
DAGBOKNR.: 59606
19 SEPT 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
301	OSLO	46	115		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
976390512	NRK	1

Doknr: 59606 Tinglyst: 19.09.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	129	BG	13	B	81	B	25	B	52	B	37	B	103	B	49	B	148	B
2	B	129	BG	14	B	104	B	26	B	86	B	38	B	119	B	50	B	88	BG
3	B	129	BG	15	B	86	B	27	B	81	B	39	B	112	B	51	B	57	BG
4	B	129	BG	16	B	81	B	28	B	86	B	40	B	107	B	52	B	129	BG
5	B	129	BG	17	B	52	B	29	B	81	B	41	B	103	B	53	B	129	BG
6	B	129	BG	18	B	86	B	30	B	52	B	42	B	108	B	54	B	129	BG
7	B	42	B	19	B	81	B	31	B	86	B	43	B	103	B	55	B	129	BG
8	B	42	B	20	B	104	B	32	B	81	B	44	B	108	B	56	B	86	B
9	B	42	B	21	B	86	B	33	B	52	B	45	B	103	B	57	B	42	B
10	B	81	B	22	B	81	B	34	B	81	B	46	B	108	B	58	B	42	B
11	B	52	B	23	B	81	B	35	B	123	B	47	B	148	B	59	B	42	B
12	B	86	B	24	B	81	B	36	B	103	B	48	B	148	B	60	B	42	B

Sum tellere: 5.520 =nevner: 22.050 Se vedlegg 1 og

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

MOTTATT
07 AUG. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
05.08.03		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. TEGNINGER M.V.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 05.08.03		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
05.08.03		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

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

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
46	115		1-255	Oslo **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
16/9-2003	Bent Daniel Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
05.08.03		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

BILAG: 1
SIDE 1 AV 1

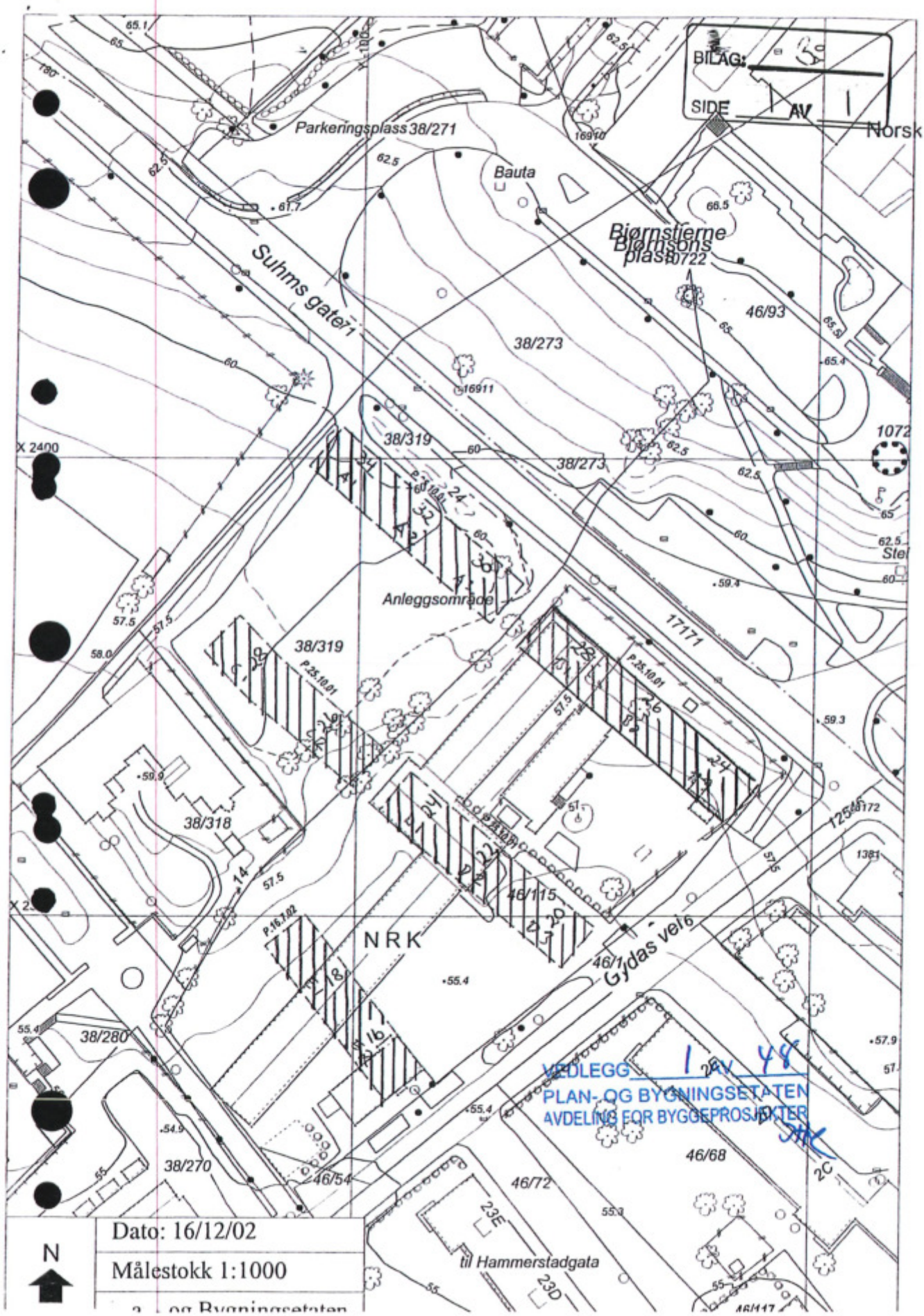
Overført sum tellere snr. 1-60 = 5.520							
Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	58	B	111	B	148	B
62	B	133	B	112	B	88	BG
63	B	52	B	113	B	65	BG
64	B	52	B	114	B	73	BG
65	B	86	B	115	B	73	BG
66	B	81	B	116	B	129	BG
67	B	52	B	117	B	88	B
68	B	86	B	118	B	50	B
69	B	81	B	119	B	42	B
70	B	52	B	120	B	58	B
71	B	86	B	121	B	58	B
72	B	133	B	122	B	42	B
73	B	52	B	123	B	129	B
74	B	52	B	124	B	65	B
75	B	86	B	125	B	52	B
76	B	81	B	126	B	86	B
77	B	52	B	127	B	81	B
78	B	81	B	128	B	52	B
79	B	81	B	129	B	86	B
80	B	52	B	130	B	129	B
81	B	86	B	131	B	65	B
82	B	133	B	132	B	52	B
83	B	52	B	133	B	86	B
84	B	86	B	134	B	81	B
85	B	52	B	135	B	52	B
86	B	81	B	136	B	86	B
87	B	52	B	137	B	129	B
88	B	86	B	138	B	65	B
89	B	81	B	139	B	52	B
90	B	52	B	140	B	86	B
91	B	81	B	141	B	81	B
92	B	133	B	142	B	52	B
93	B	52	B	143	B	81	B
94	B	52	B	144	B	129	B
95	B	81	B	145	B	65	B
96	B	81	B	146	B	52	B
97	B	52	B	147	B	81	B
98	B	86	B	148	B	81	B
99	B	103	B	149	B	52	B
100	B	119	B	150	B	86	B
101	B	133	B	151	B	129	B
102	B	63	B	152	B	71	B
103	B	108	B	153	B	108	B
104	B	103	B	154	B	103	B
105	B	108	B	155	B	108	B
106	B	103	B	156	B	147	B
107	B	108	B	157	B	71	B
108	B	145	B	158	B	148	B
109	B	71	B	159	B	129	BG
110	B	148	B	160	B	129	BG
Sum tellere snr. 1 – 160 = 13.951							

Dato: Partenes underskrifter:

BILAG: 2
SIDE 1 AV 1

Overført sum tellere snr. 1 – 160 = 13951							
Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
161	B	129	BG	210	B	148	B
162	B	129	BG	211	B	86	BG
163	B	129	BG	212	B	57	BG
164	B	73	BG	213	B	129	BG
165	B	42	B	214	B	129	BG
166	B	42	B	215	B	129	BG
167	B	42	B	216	B	86	B
168	B	58	B	217	B	42	B
169	B	81	B	218	B	42	B
170	B	52	B	219	B	42	B
171	B	86	B	220	B	130	B
172	B	81	B	221	B	52	B
173	B	52	B	222	B	52	B
174	B	86	B	223	B	86	B
175	B	81	B	224	B	83	B
176	B	52	B	225	B	52	B
177	B	86	B	226	B	83	B
178	B	81	B	227	B	130	B
179	B	52	B	228	B	52	B
180	B	86	B	229	B	52	B
181	B	81	B	230	B	81	B
182	B	52	B	231	B	81	B
183	B	81	B	232	B	52	B
184	B	81	B	233	B	81	B
185	B	52	B	234	B	130	B
186	B	86	B	235	B	52	B
187	B	81	B	236	B	52	B
188	B	52	B	237	B	86	B
189	B	86	B	238	B	83	B
190	B	81	B	239	B	52	B
191	B	52	B	240	B	83	B
192	B	86	B	241	B	130	B
193	B	81	B	242	B	52	B
194	B	52	B	243	B	52	B
195	B	81	B	244	B	86	B
196	B	112	B	245	B	83	B
197	B	103	B	246	B	52	B
198	B	103	B	247	B	83	B
199	B	119	B	248	B	130	B
200	B	112	B	249	B	63	B
201	B	107	B	250	B	108	B
202	B	103	B	251	B	103	B
203	B	108	B	252	B	108	B
204	B	103	B	253	B	145	B
205	B	108	B	254	B	71	B
206	B	103	B	255	B	148	B
207	B	108	B				
208	B	148	B				
209	B	148	B				
Sum tellere: 22.050				= nevner			22.050

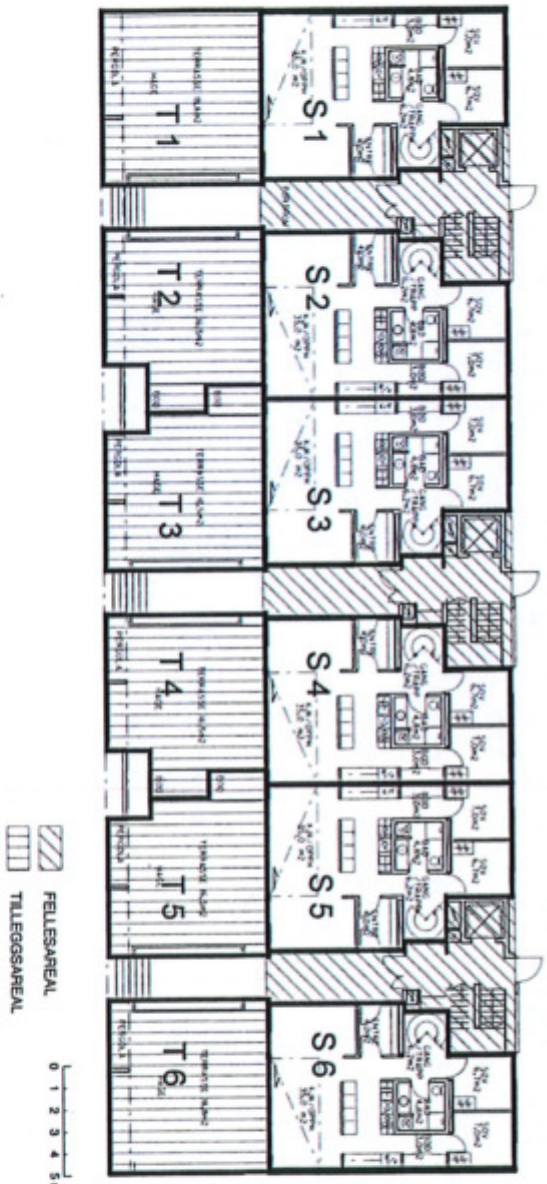
Dato: Partenes underskrifter:



VEDLEGG 1 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

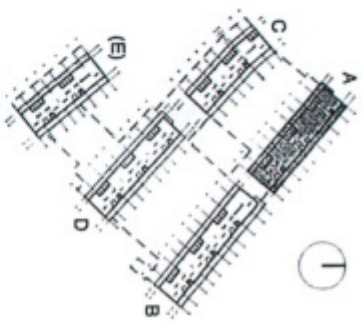
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 4
SIDE 1 AV 1



MARIENLYST PARK
BLOKK A, PLAN 1
SEKSJONERINGSTEGNING



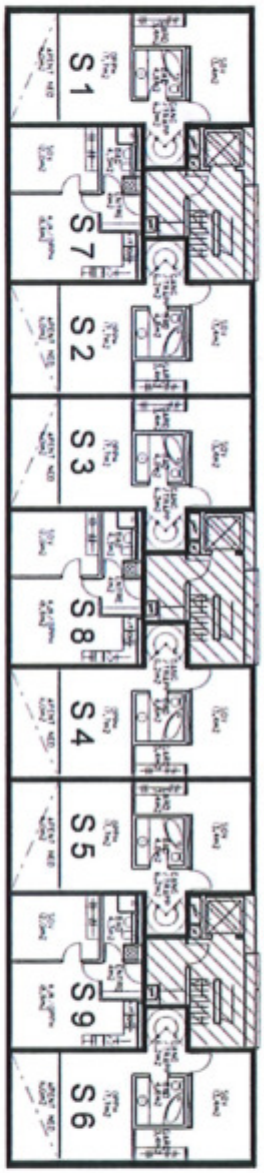


VEDLEGG 2 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 5
SIDE 1 AV 1

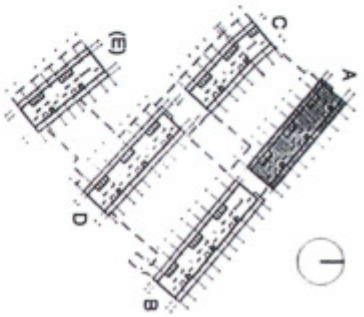
MARIENLYST PARK
BLOKK A, PLAN 2
SEKSJONERINGSTEGNING



FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

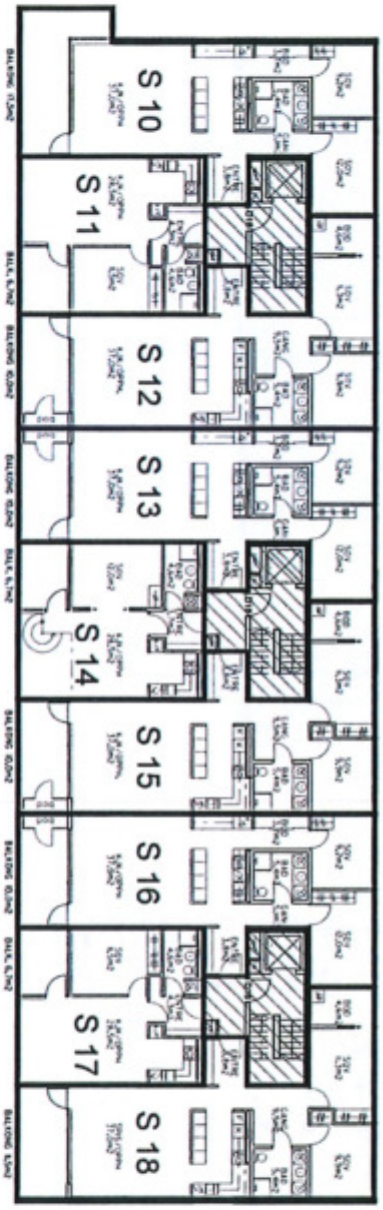
0 1 2 3 4 5m





VEDLEGG 3 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BILAG: 6
SIDE 1 AV 1

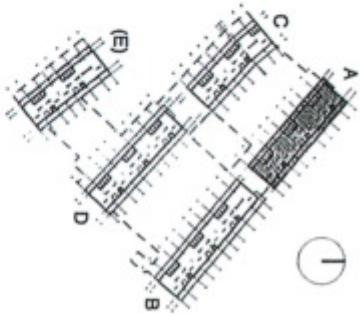


FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5 m

MARIENLYST PARK
BLOKK A, PLAN 3
SEKSJONERINGSTEGNING

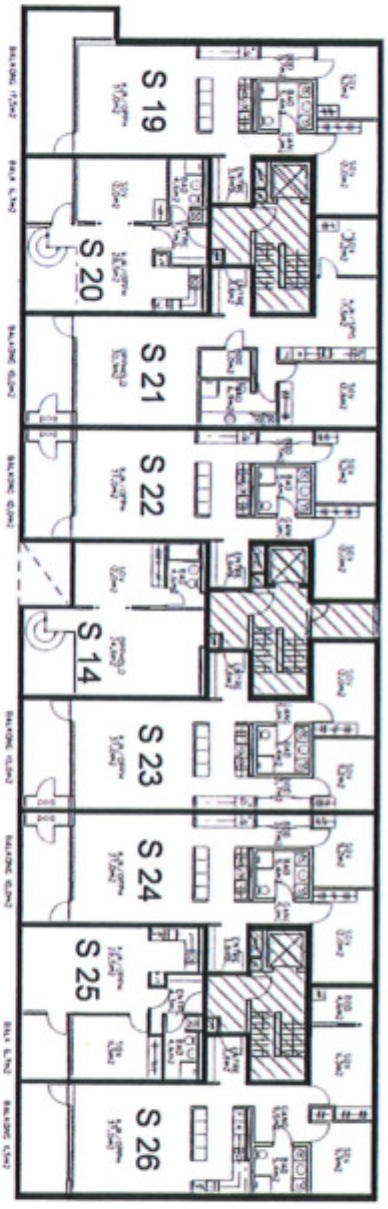




VEDLEGG 4 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 7
SIDE 1 AV 1

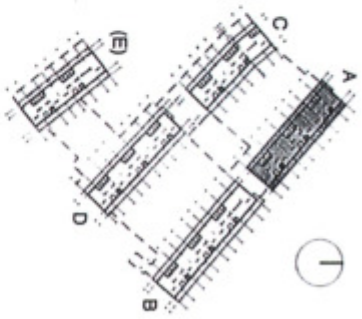


FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5m

MARIENLYST PARK
BLOKK A, PLAN 4
SEKSJONERINGSTEGNING

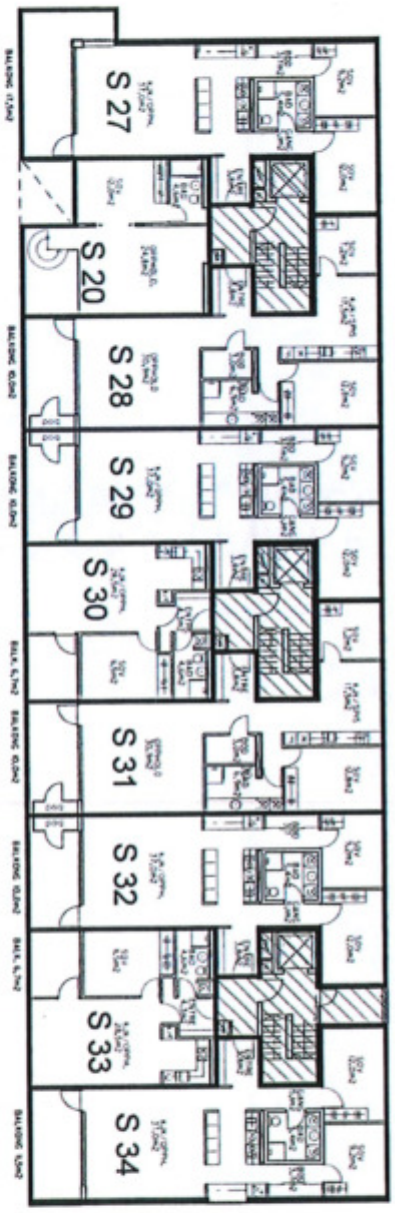




VEDLEGG 5 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

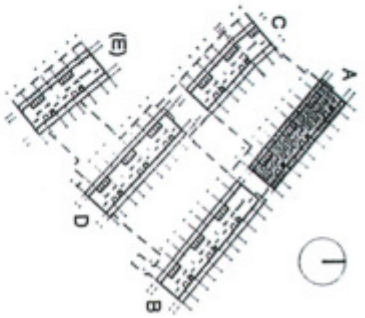
BILAG: 8
SIDE 1 AV 1



FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
0 1 2 3 4 5m

MARIENLYST PARK
BLOKK A, PLAN 5
SEKSJONERINGSTEGNING

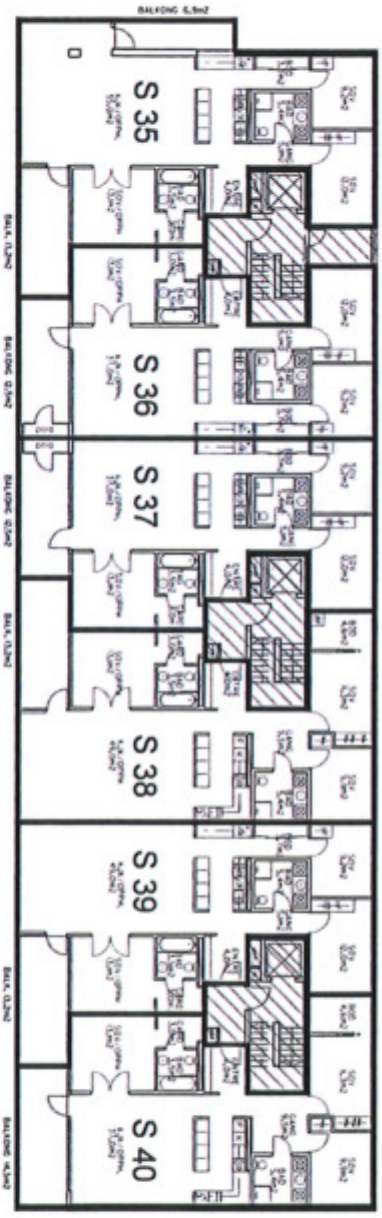




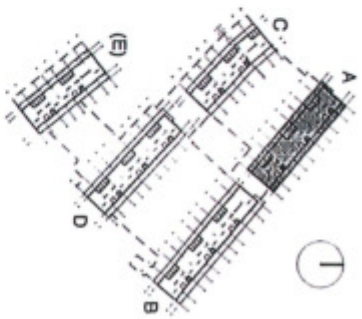
VEDLEGG 4 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 9
SIDE 1 AV 1



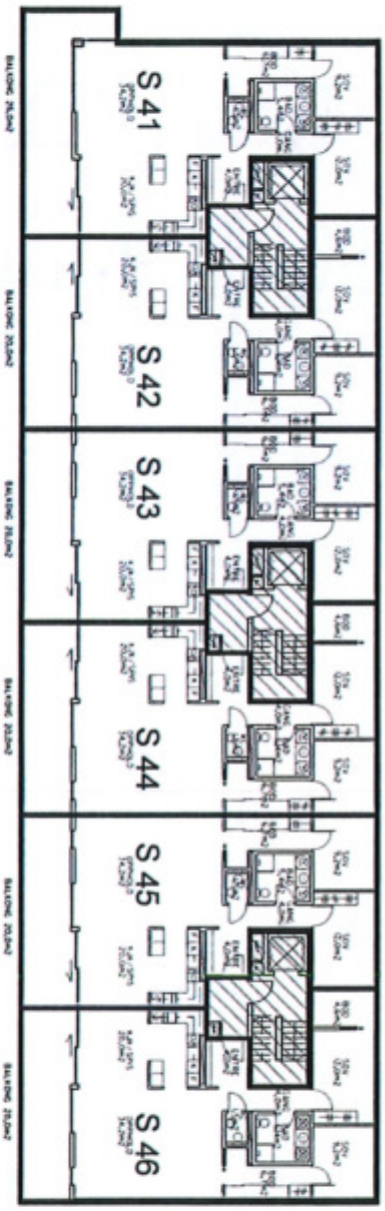
MARIENLYST PARK
BLOKK A, PLAN 6
SEKSJONERINGSTEGNING



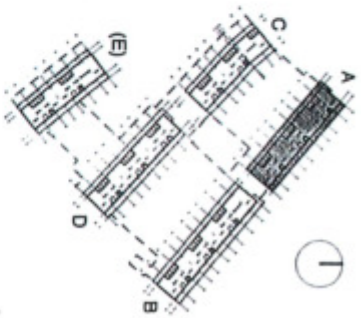
VEDLEGG 7 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BILAG: 10
SIDE 1 AV 1

MARIENLYST PARK
BLOKK A, PLAN 7
SEKSJONERINGSTEGNING





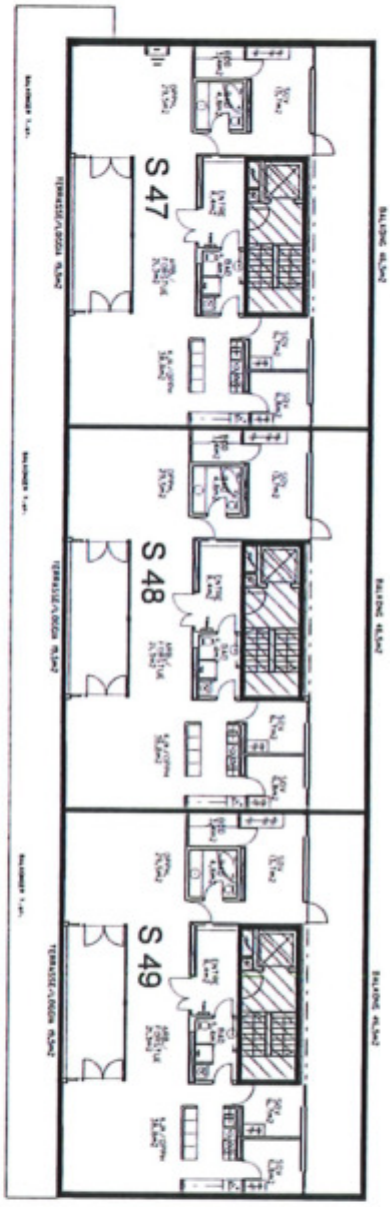


VEDLEGG 8 AV 46
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 11
SIDE 1 AV 1

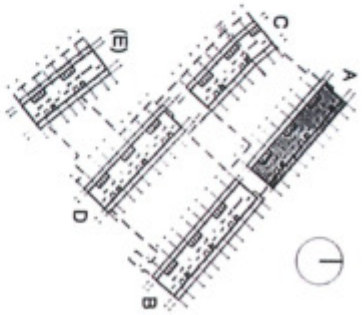
MARIENLYST PARK
BLOKK A, PLAN 8
SEKSJONERINGSTEGNING



FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5m

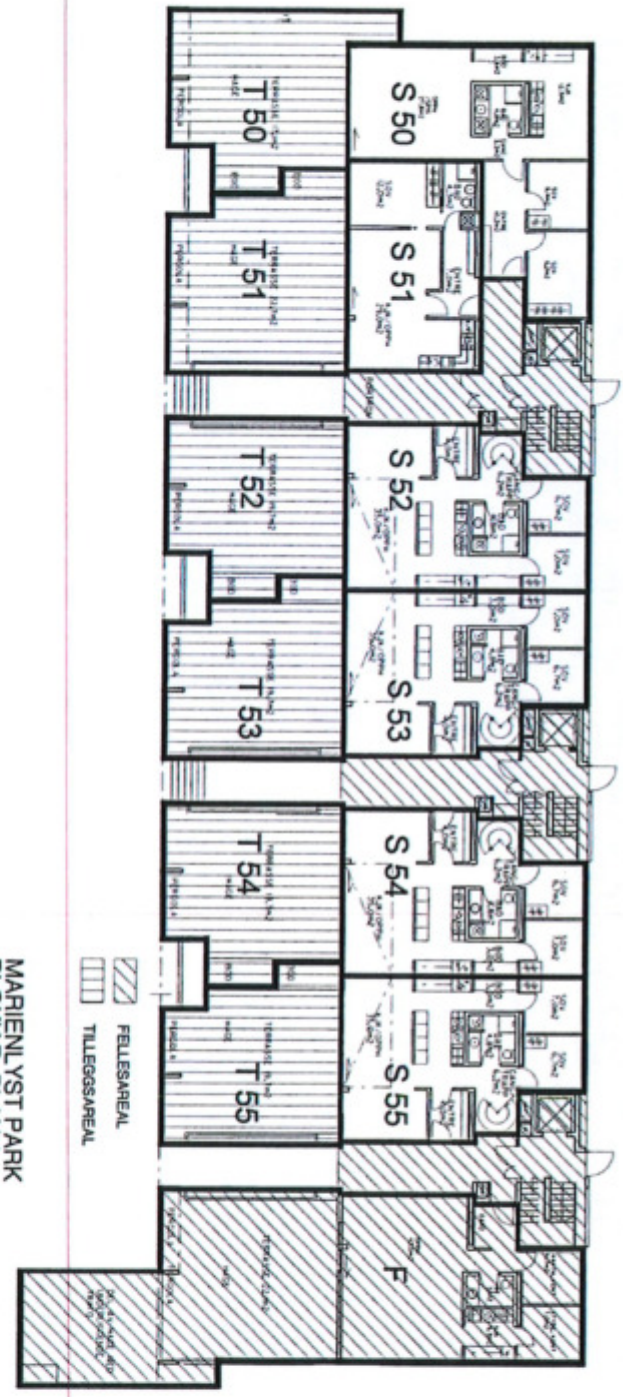




VEDLEGG 9 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

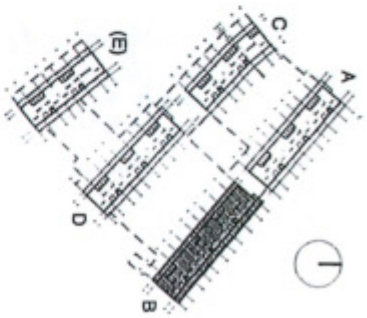
BILAG 12
SIDE 1 AV 1



MARIENLYST PARK
BLOKK B, PLAN 1
SEKSJONERINGSSTEGNING

0 1 2 3 4 5m

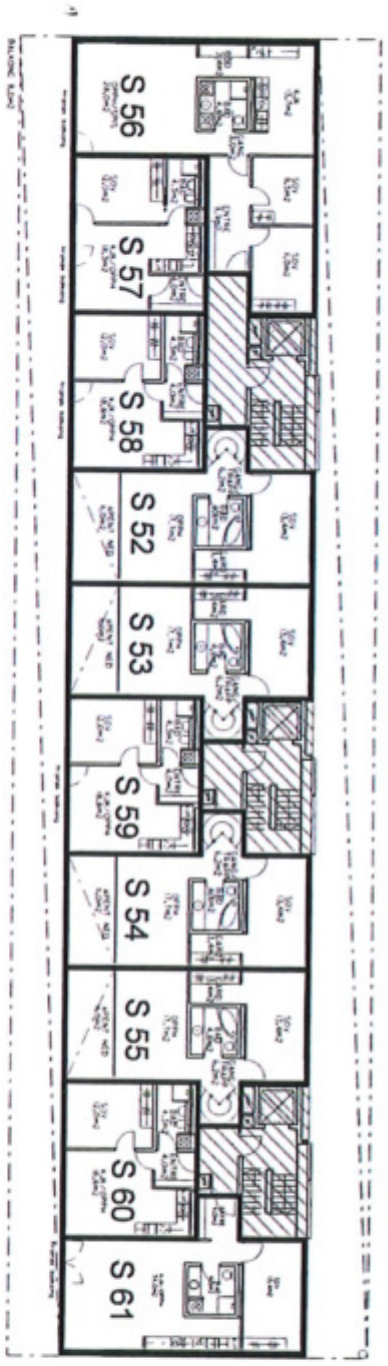




VEDLEGG 10 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 13
SIDE 1 AV 1

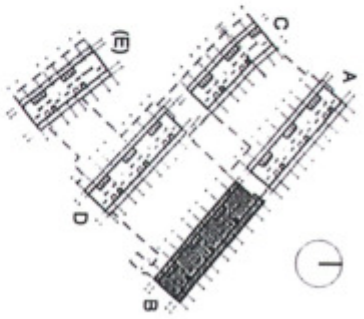


FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5m

MARIENLYST PARK
BLOKK B, PLAN 2
SEKSJONERINGSTEGNING

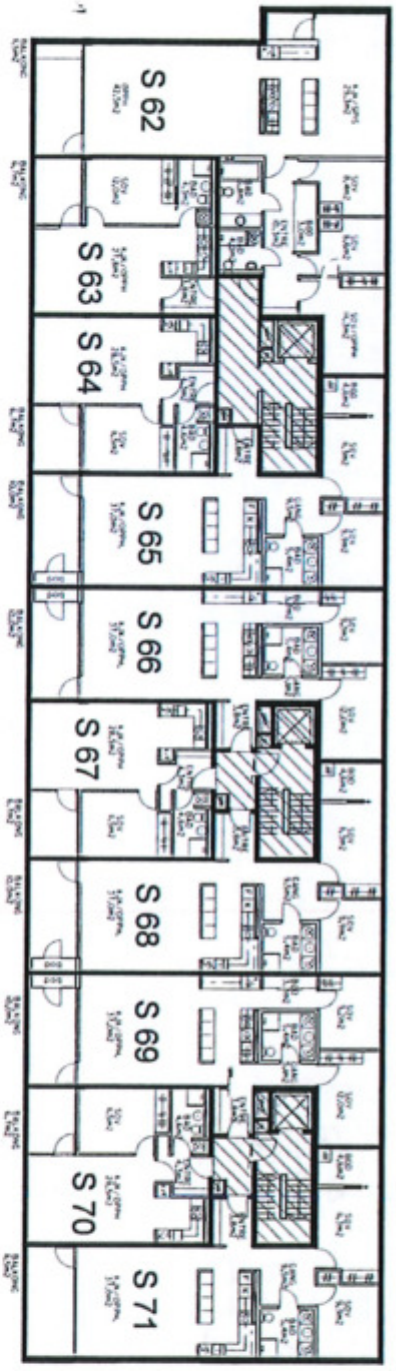




VEDLEGG 11 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
JHR

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

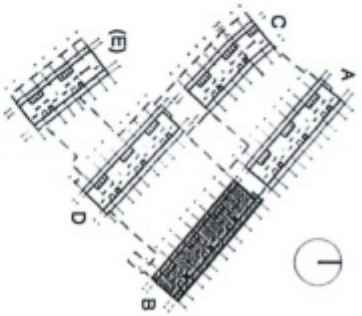
BILAG: 14
SIDE 1 AV 1



FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
0 1 2 3 4 5m

MARIENLYST PARK
BLOKK B, PLAN 3
SEKSJONERINGSTEGNING



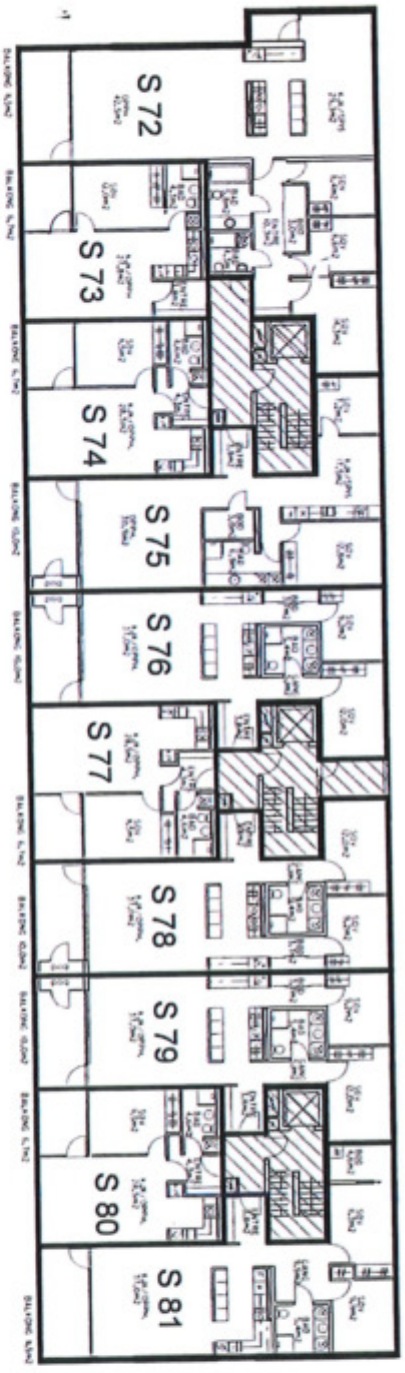


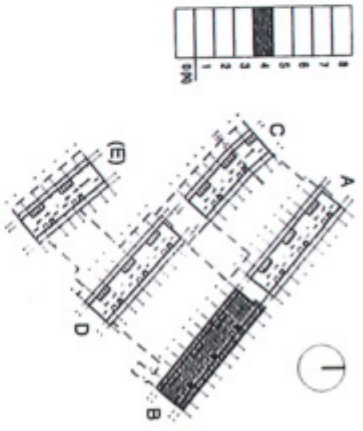
VEDLEGG 12 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 15
SIDE 1 AV 1

MARIENLYST PARK
BLOKK B, PLAN 4
SEKSJONERINGSTEGNING

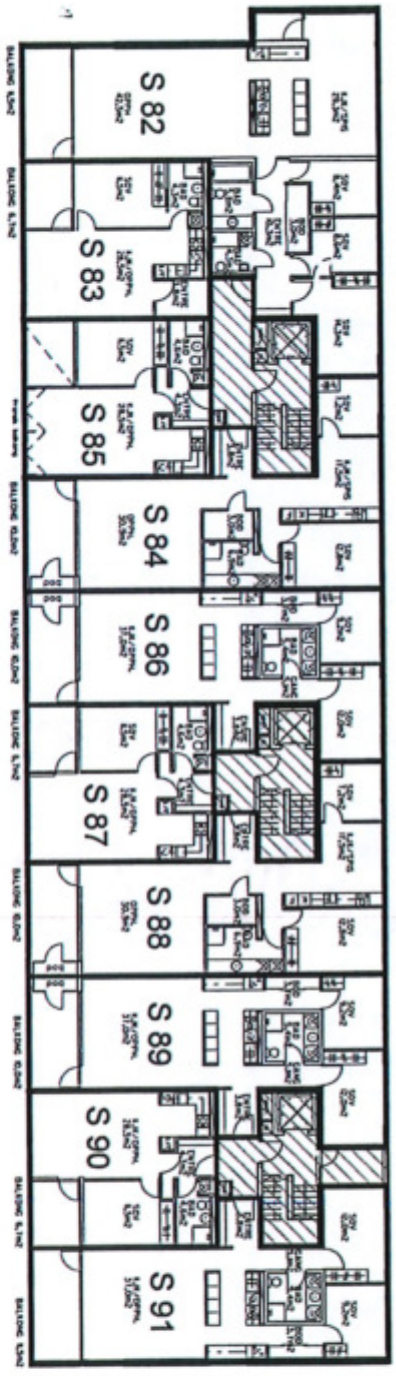




VEDLEGG 13 AV 46
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

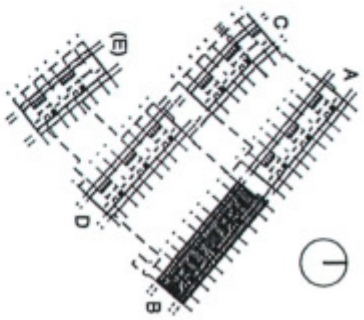
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 16
S: 1 AV 1



MARIENLYST PARK
BLOKK B, PLAN 5
SEKSJONERINGSTEGNING

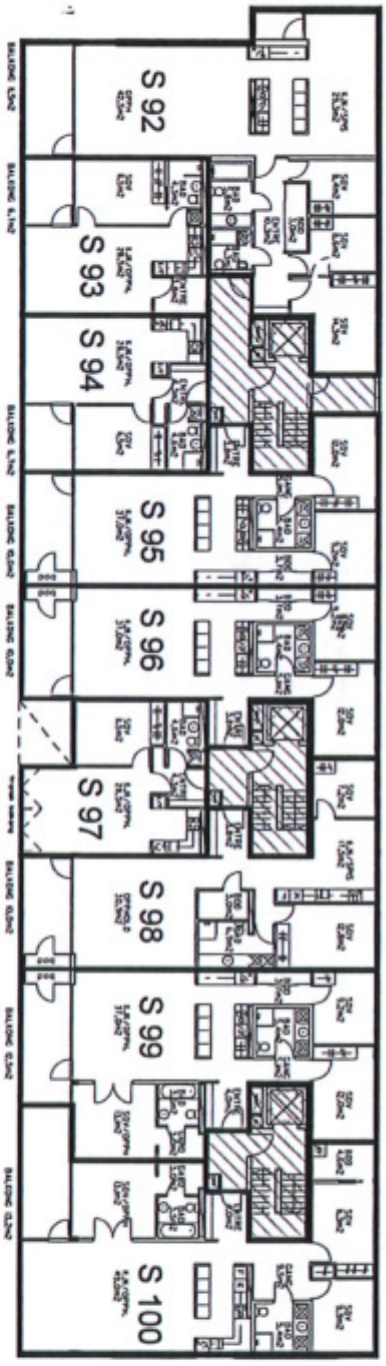




VEDLEGG 14 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

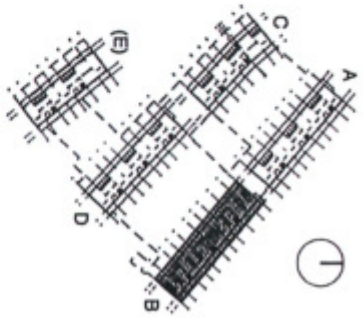
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 17
SIDE 1 AV 1



MARIENLYST PARK
BLOKK B, PLAN 6
SEKSJONERINGSTEGNING

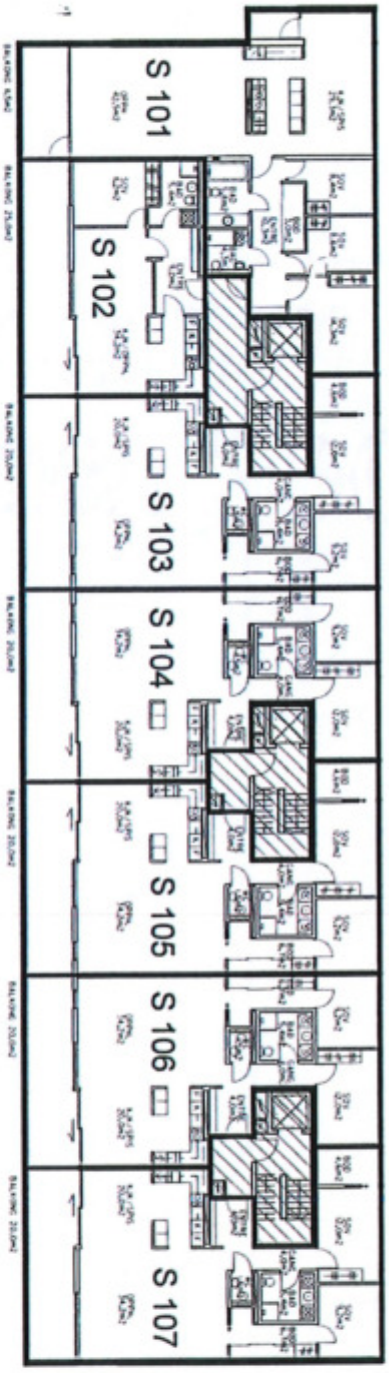




VEDLEGG 15 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BI 18
S 1 AV 1

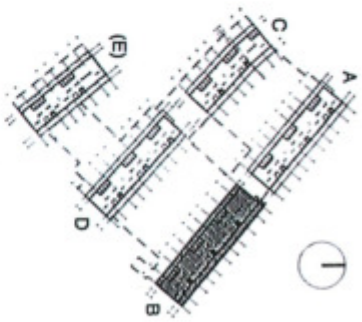


FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5 m

MARIENLYST PARK
BLOKK B, PLAN 7
SEKSJONERINGSTEGNING

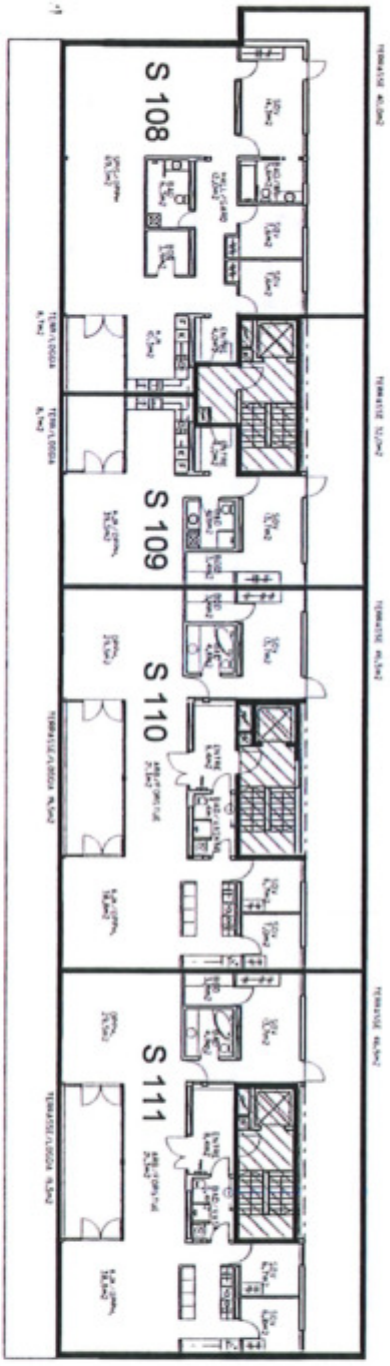




VEDLEGG 16 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BI 19
SID 1 AV 1

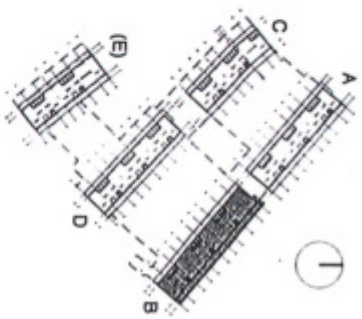


MARIENLYST PARK
BLOKK B, PLAN 8
SEKSJONERINGSTEGNING

FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

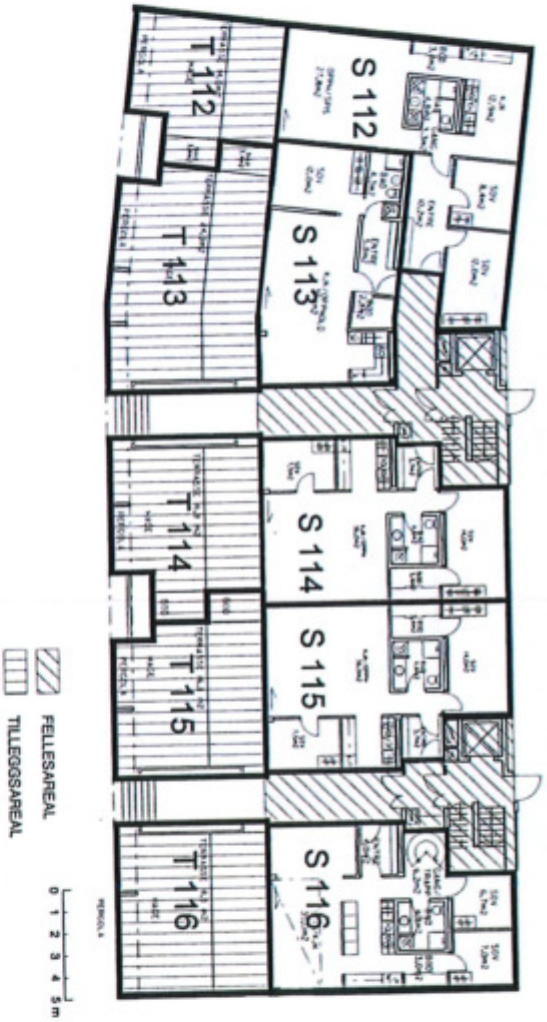
0 1 2 3 4 5m





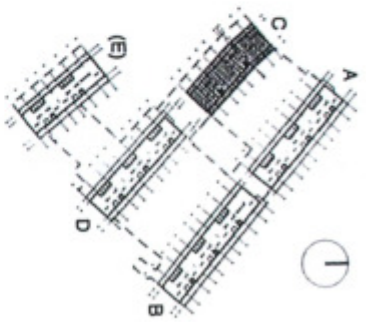
VEDLEGG 17 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BILAG: 20
SIDE 1 AV 1



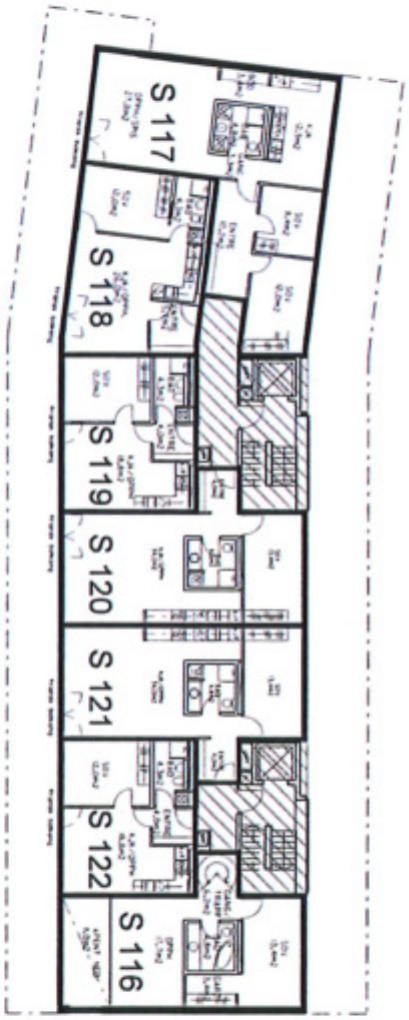
MARIENLYST PARK
BLOKK C, PLAN 1
SEKSJONERINGSTEGNING





VEDLEGG 18 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BILAG: 21
SIDE 1 AV 1

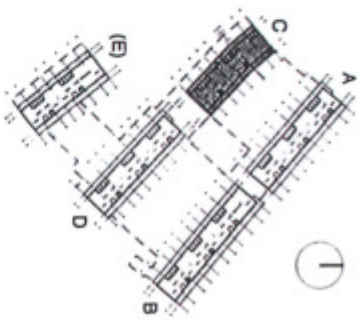


MARIENLYST PARK
BLOKK C, PLAN 2
SEKSJONERINGSTEGNING

FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5m

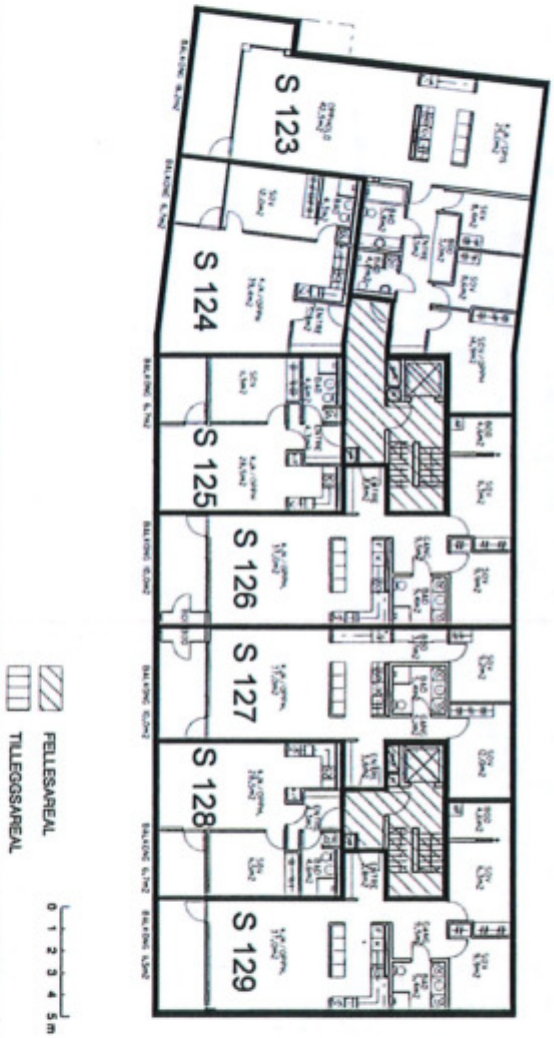




VEDLEGG 19 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

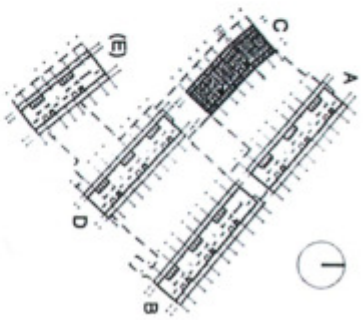
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 22
SIDE 1 AV 1



MARIENLYST PARK
BLOKK C, PLAN 3
SEKSJONERINGSTEGNING

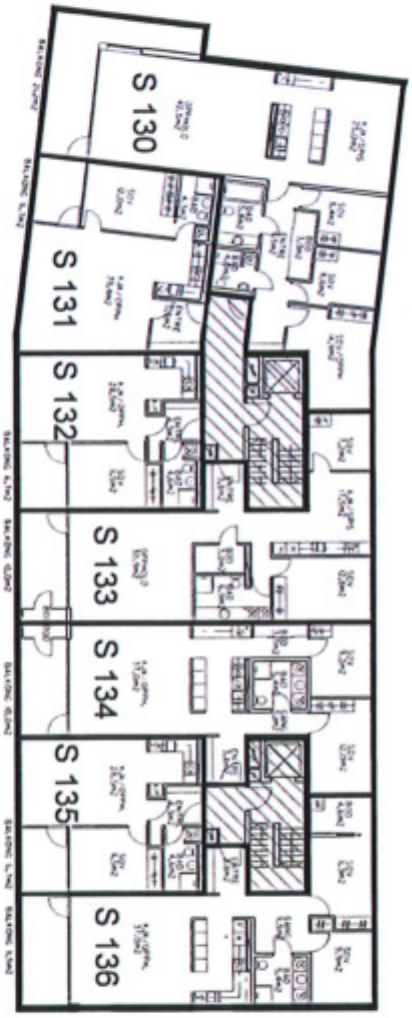




VEDLEGG 20 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
JHC

BILAG: 23
SIDE 1 AV 1

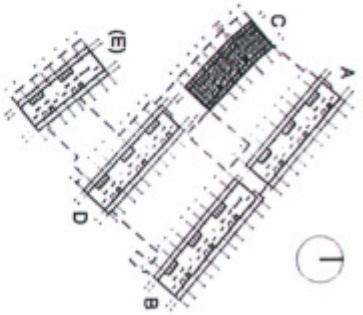
MARIENLYST PARK
BLOKK C, PLAN 4
SEKSJONERINGSTEGNING



FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5m

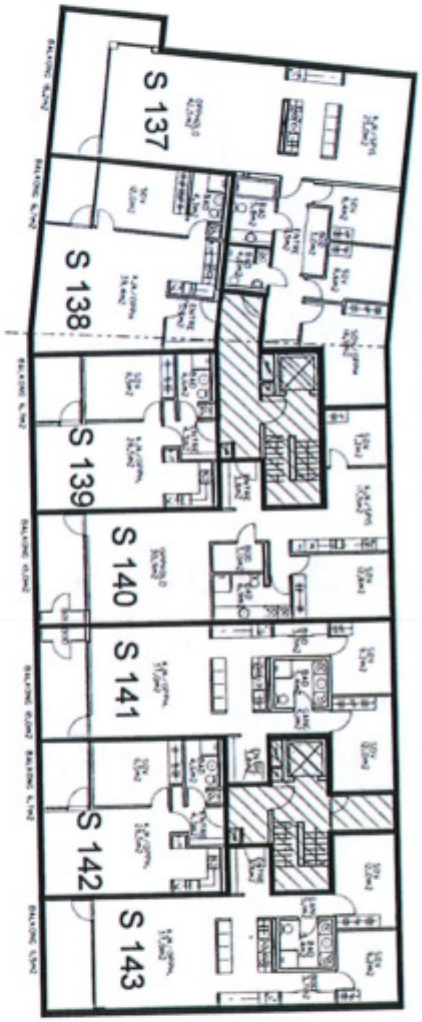




VEDLEGG 21 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
JHe

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 24
SIDE 1 AV 1

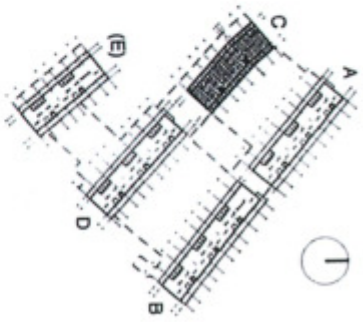


MARIENLYST PARK
BLOKK C, PLAN 5
SEKSJONERINGSTEGNING

FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5m

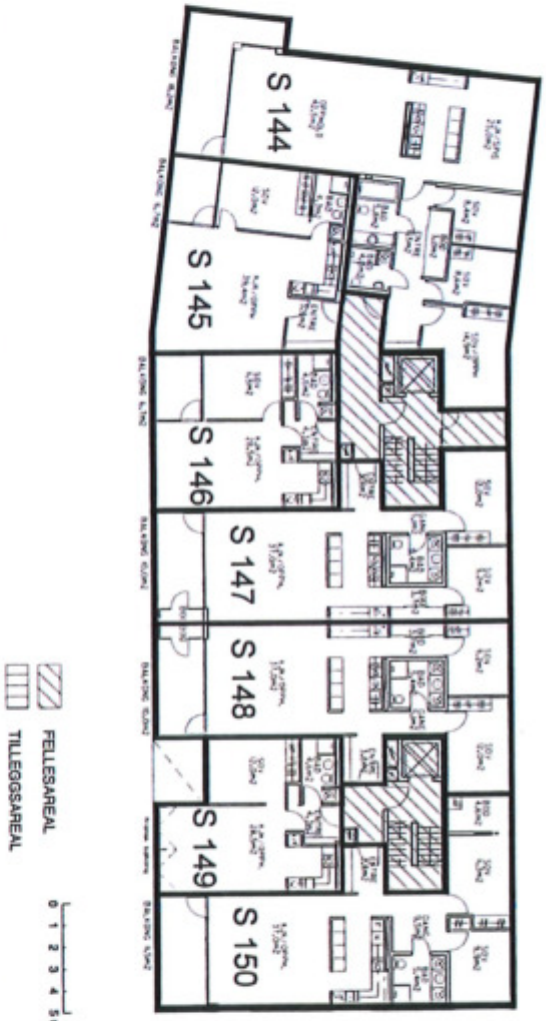




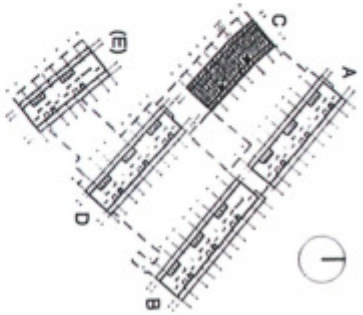
VEDLEGG 22 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
JHL

BILAG: 25
SIDE 1 AV 1

MARIENLYST PARK
BLOKK C, PLAN 6
SEKSJONERINGSTEGNING



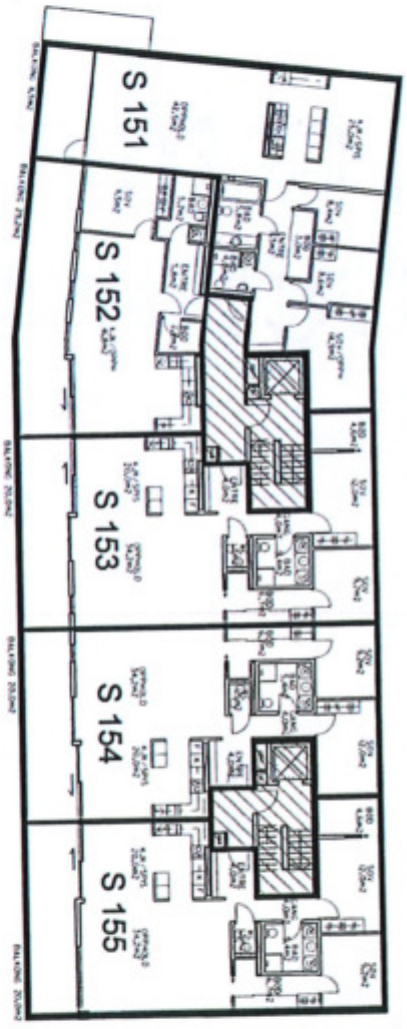




VEDLEGG 23 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
JHK

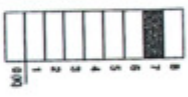
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

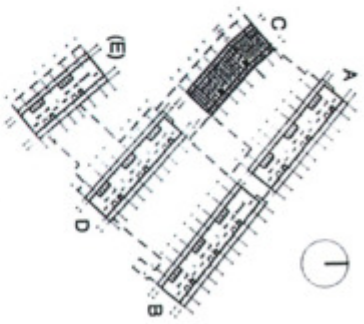
BILAG: 2b
SIDE 1 AV 1



FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
0 1 2 3 4 5 m

MARIENLYST PARK
BLOKK C, PLAN 7
SEKSJONERINGSTEGNING

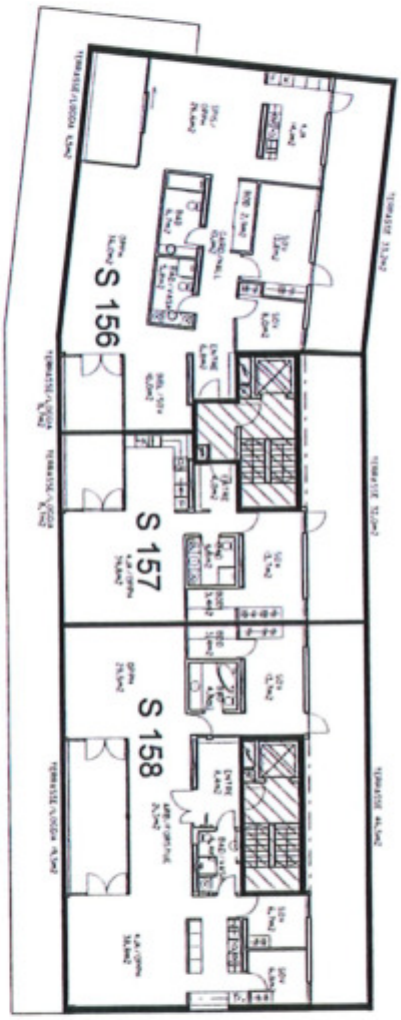




VEDLEGG 24 AV 48
LAN- OG BYGNINGSETATEN
VDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

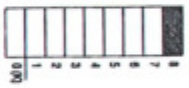
BILAG: 27
SIDE 1 AV 1

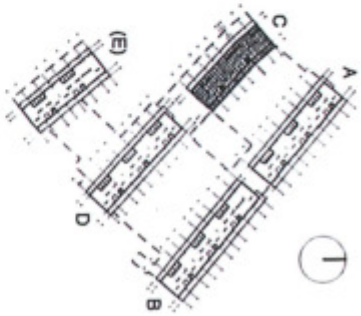
MARIENLYST PARK
BLOKK C, PLAN 8
SEKSJONERINGSTEGNING



FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5m

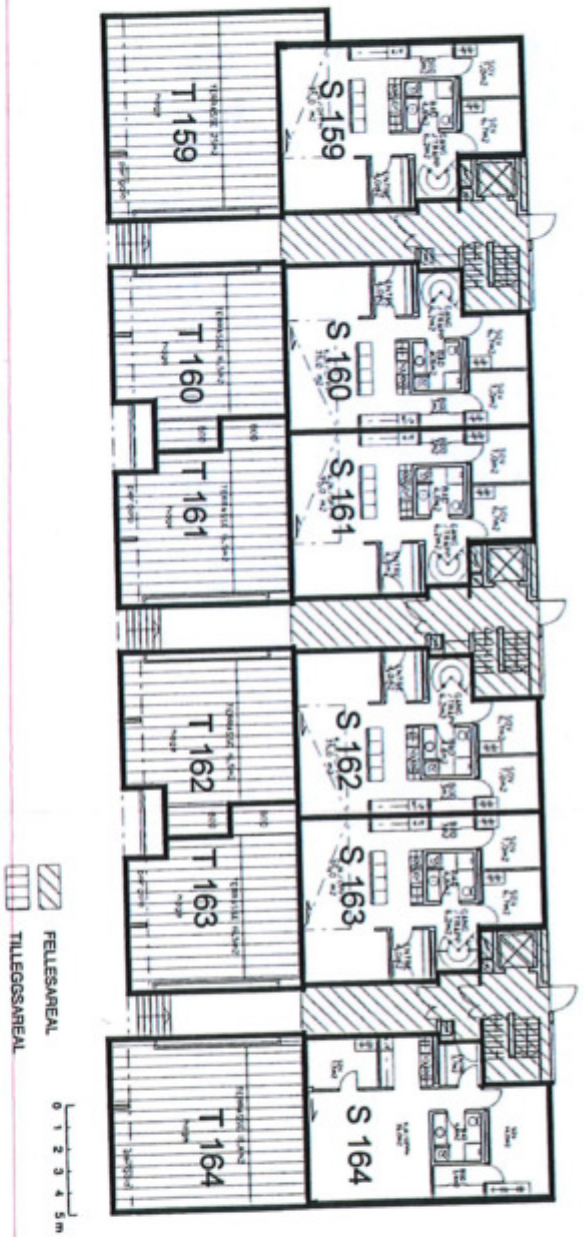




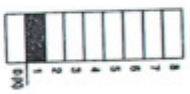
VEDLEGG 25 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

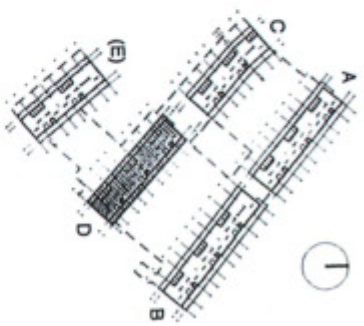
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 28
SIDE 1 av 1



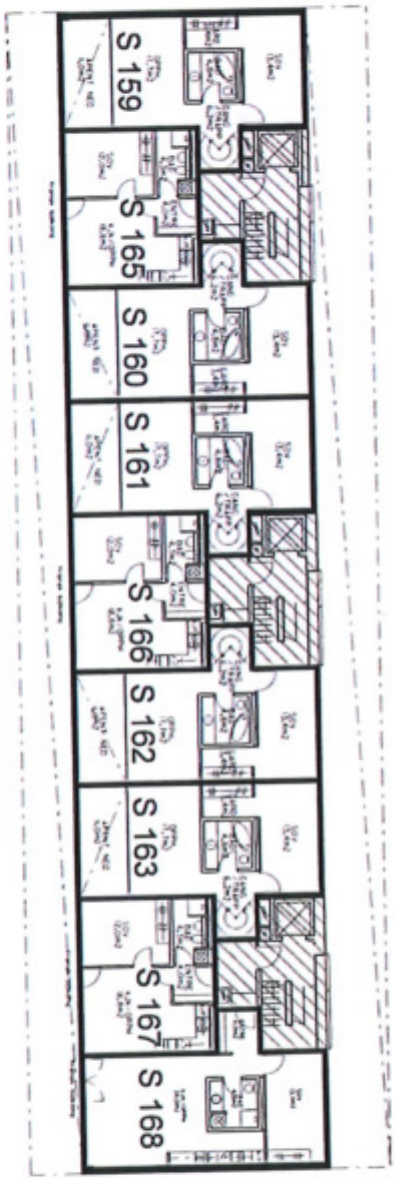
MARIENLYST PARK
BLOKK D, PLAN 1
SEKSJONERINGSTEGNING





VEDLEGG 26 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

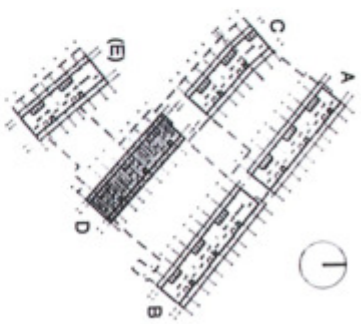
BILAG 29
SIDE 1 1



FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
0 1 2 3 4 5m

MARIENLYST PARK
BLOKK D, PLAN 2
SEKSJONERINGSTEGNING

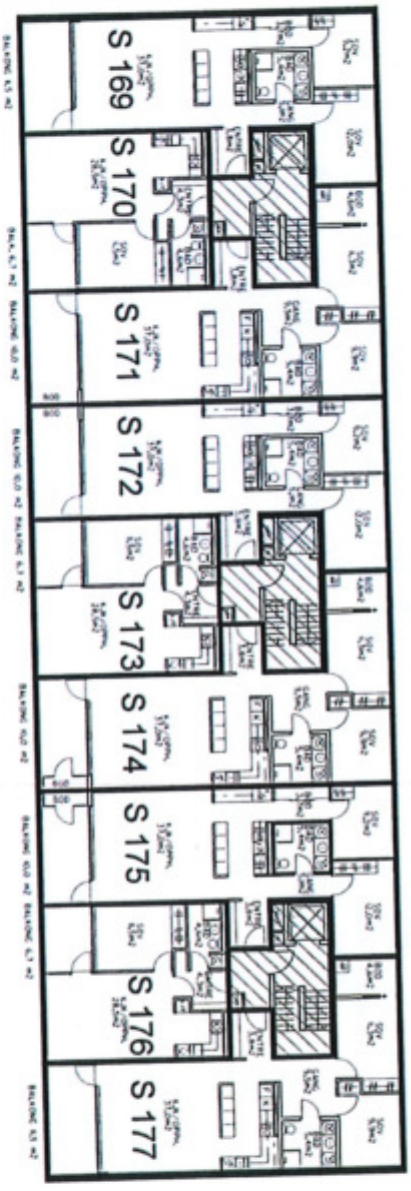




VEDLEGG 27 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 30
SIDE 1 AV 1

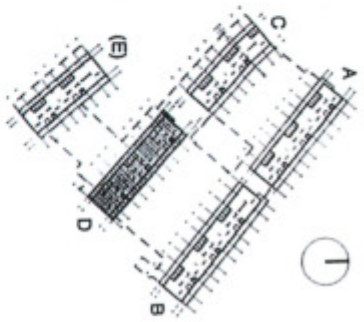


FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5 m

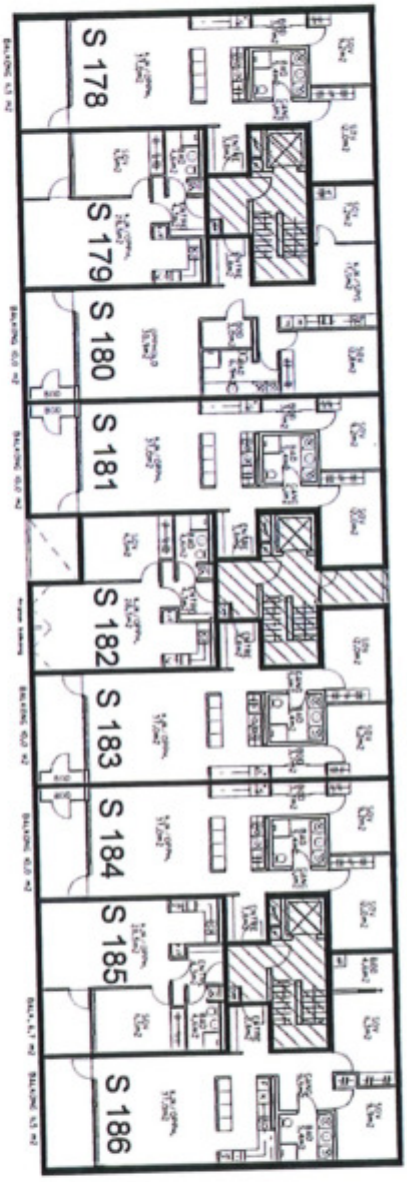
MARIENLYST PARK
BLOKK D, PLAN 3
SEKSJONERINGSTEGNING





VEDLEGG 28 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

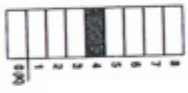
BILAG 31
SIDE 1 1

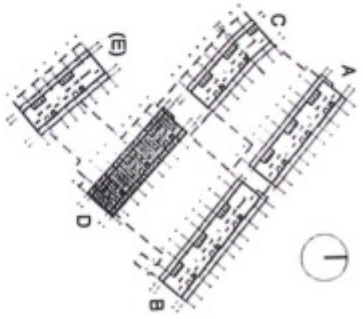


FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5 m

MARIENLYST PARK
BLOKK D, PLAN 4
SEKSJONERINGSTEGNING

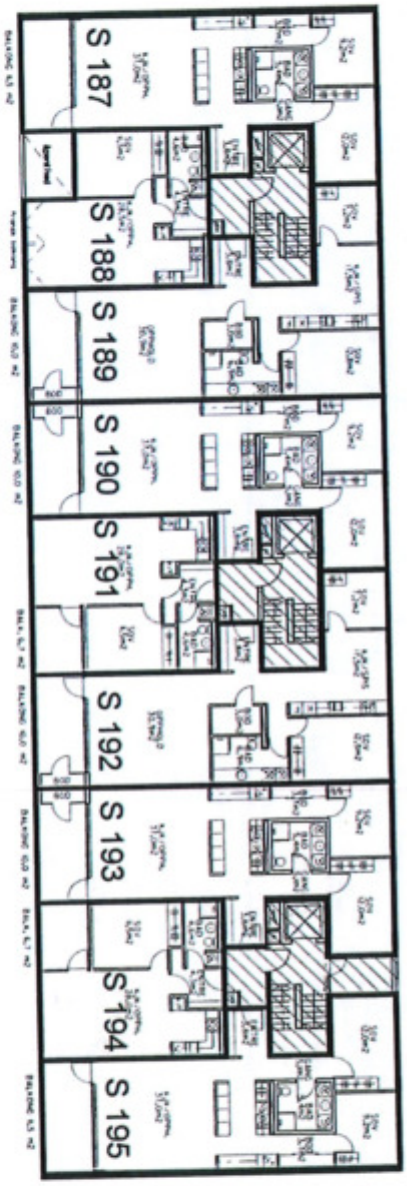




VEDLEGG 29 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
DHP

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 32
SIDE 1 AV 1

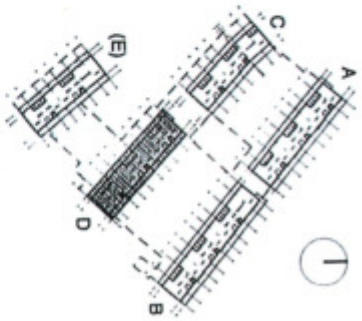


FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5m

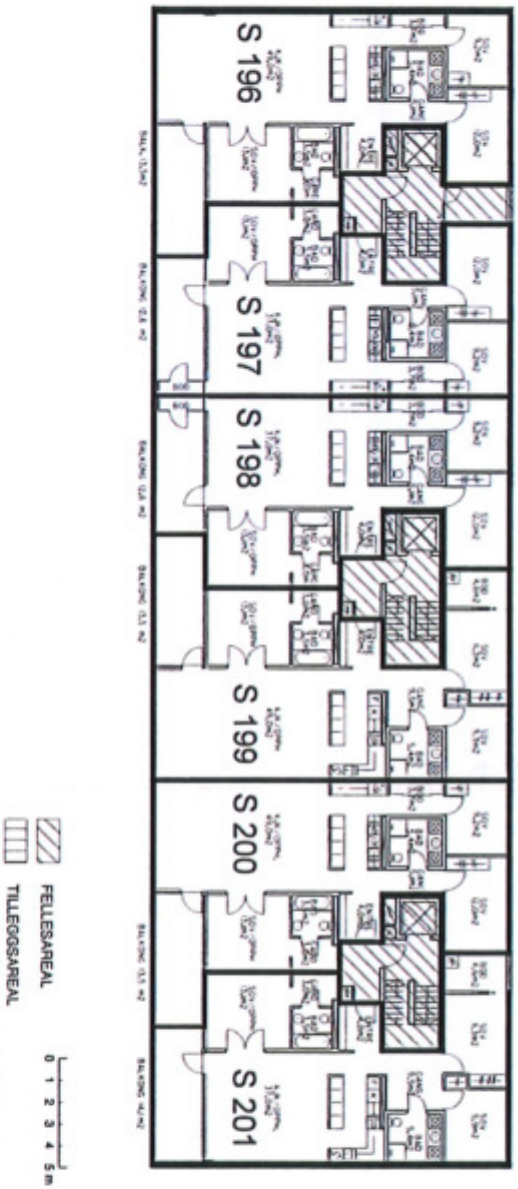
MARIENLYST PARK
BLOKK D, PLAN 5
SEKSJONERINGSTEGNING





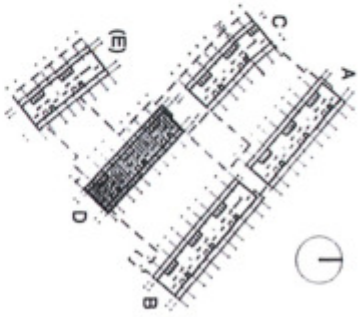
VEDLEGG 30 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BI 33
S 1 1



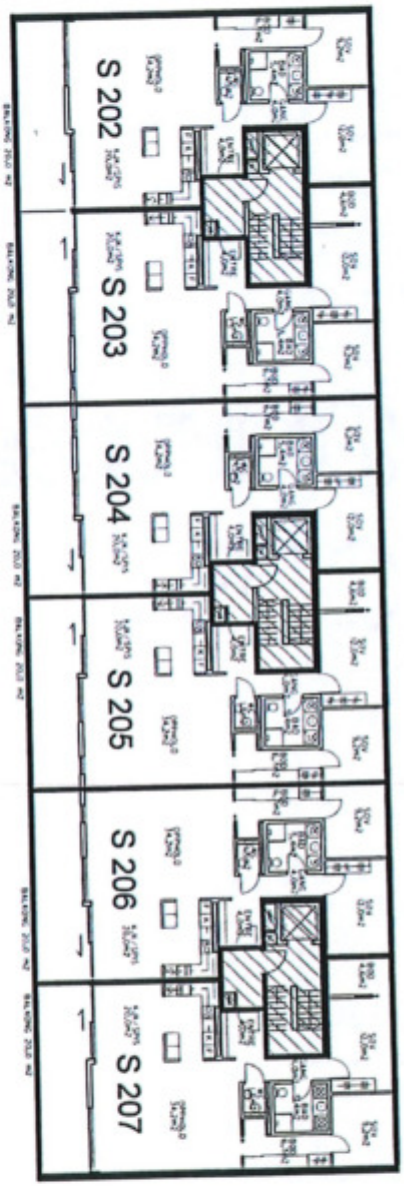
MARIENLYST PARK
BLOKK D, PLAN 6
SEKSJONERINGSTEGNING





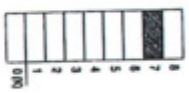
VEDLEGG 31 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
JHH

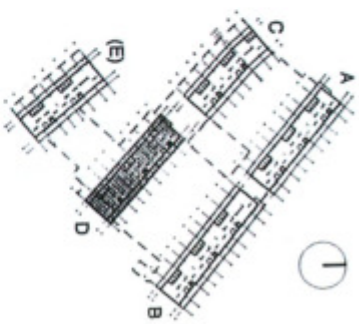
BILAG 34
SIDE 1 1



FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
0 1 2 3 4 5 m

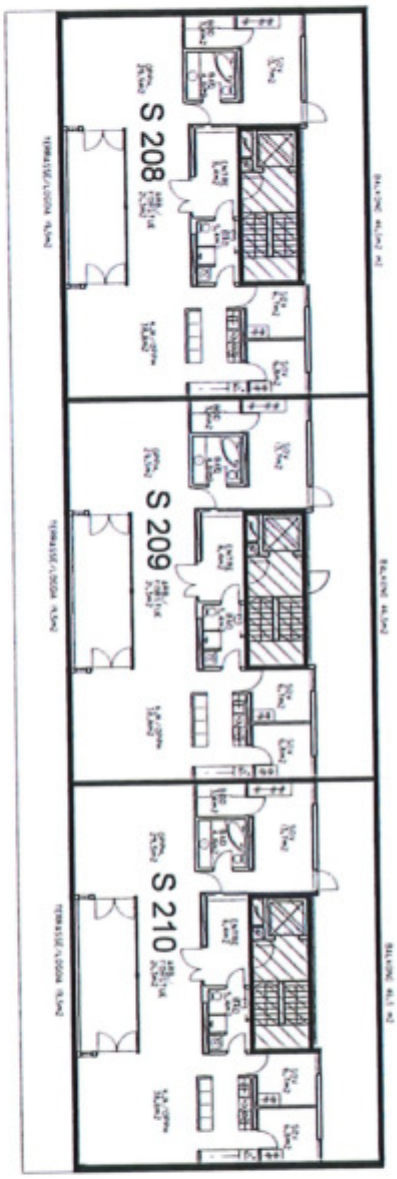
MARIENLYST PARK
BLOKK D, PLAN 7
SEKSJONERINGSTEGNING





VEDLEGG 32 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

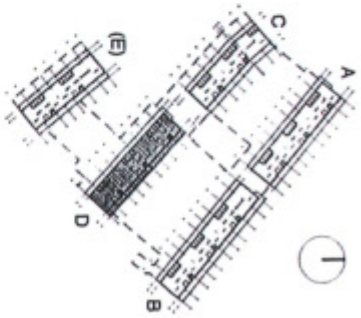
BILAG: 35
SIDE 1 1



FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
0 1 2 3 4 5m

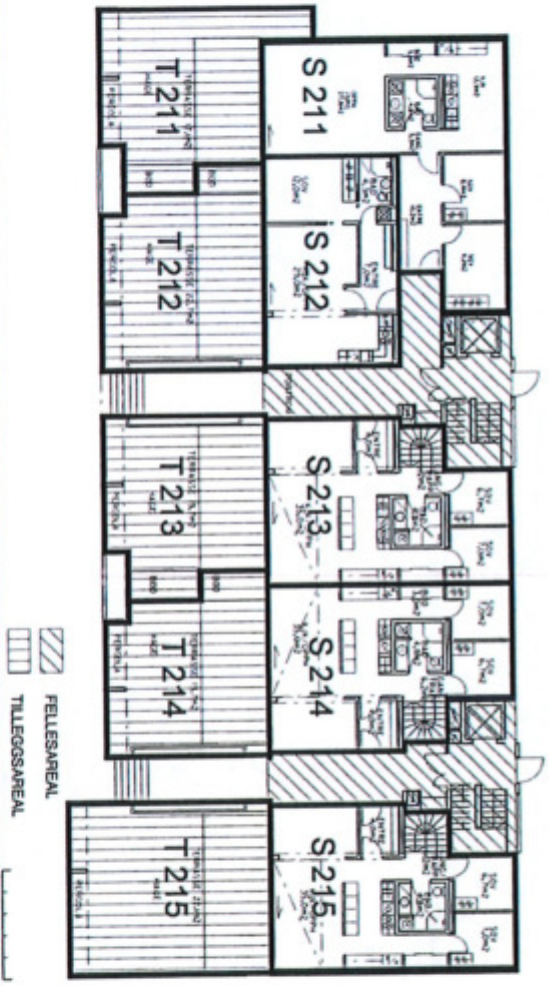
MARIENLYST PARK
BLOKK D, PLAN 8
SEKSJONERINGSTEGNING



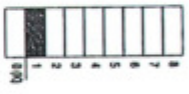


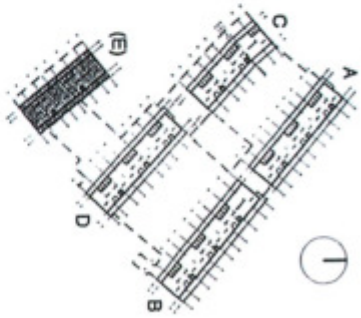
VEDLEGG 83 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BILAG 36
SIDE 1 AV 1



MARIENLYST PARK
BLOKK E, PLAN 1
SEKSJONERINGSTEGNING

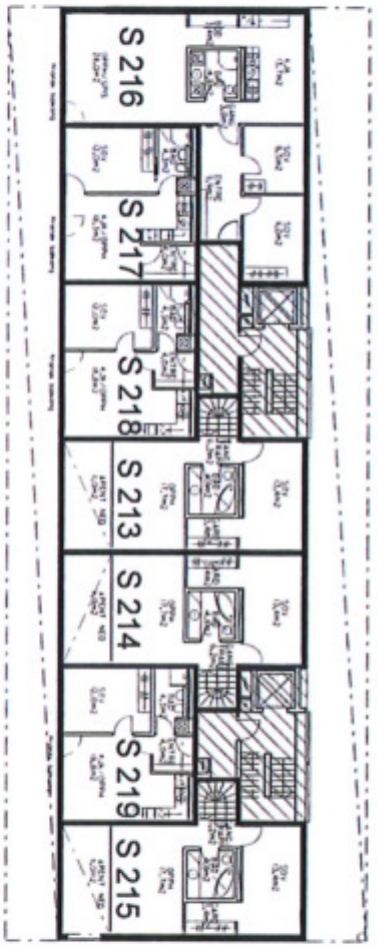




VEDLEGG 34 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/59606/105
Uthentet 2025-04-07 10:54

BILAG: 37
SIDE 1 AV 1

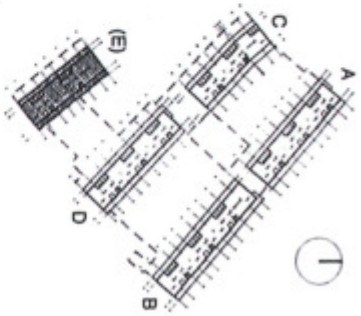


MARIENLYST PARK
BLOKK E, PLAN 2
SEKSJONERINGSTEGNING

FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5m

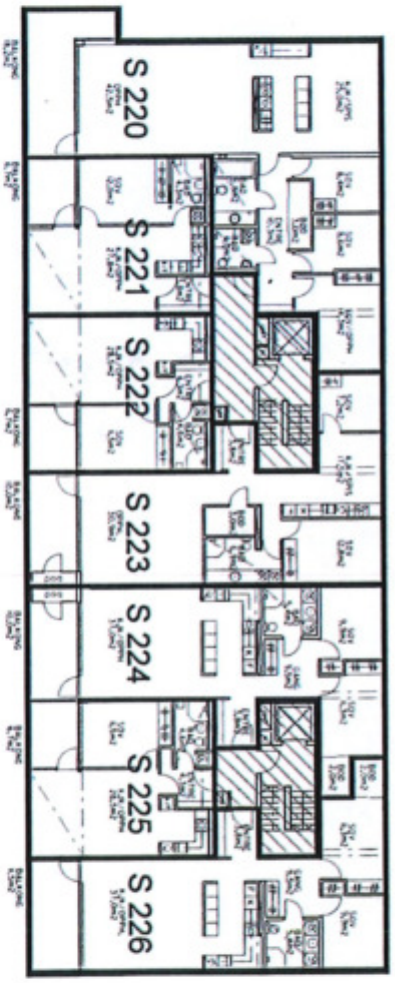




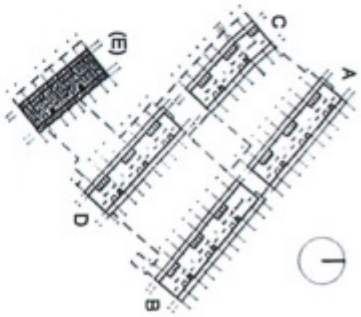
VEDLEGG 35 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BILAG 38
SIDE 1 AV 1

MARIENLYST PARK
BLOKK E, PLAN 3
SEKSJONERINGSTEGNING

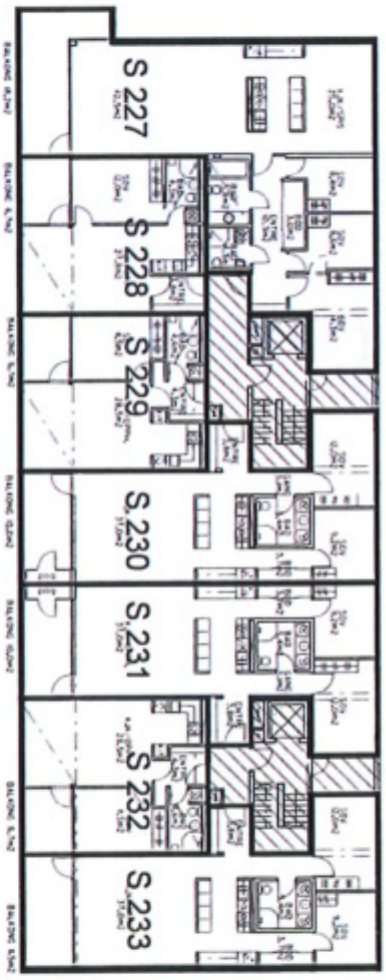






VEDLEGG 36 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BILAG 39
SIDE 1 av 1

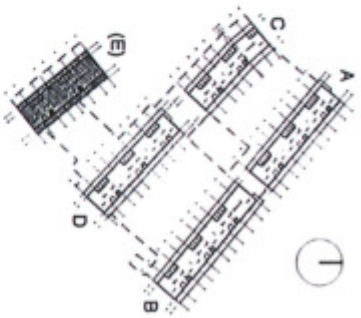


MARIENLYST PARK
BLOKK E, PLAN 4
SEKSJONERINGSTEGNING

FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5m

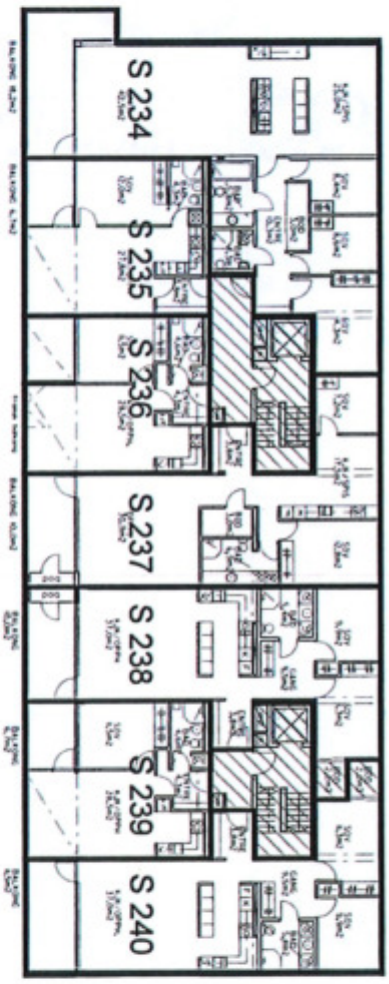




VEDLEGG 37 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

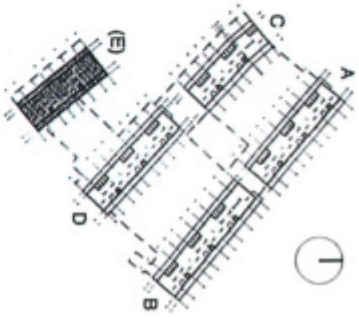
BI 40
SIDE 1 AV 1

MARIENLYST PARK
BLOKK E, PLAN 5
SEKSJONERINGSTEGNING



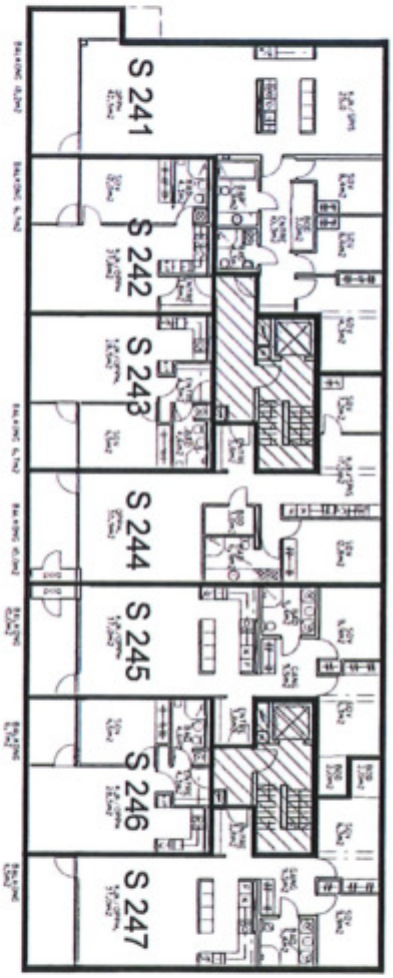
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
0 1 2 3 4 5m





VEDLEGG 38 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

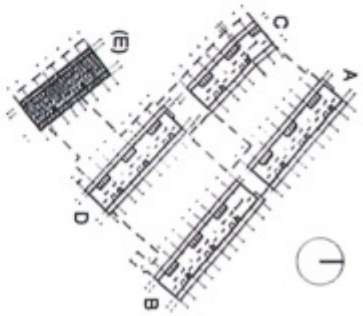
BILAG 41
SIDE 1 AV 1



FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
0 1 2 3 4 5 m

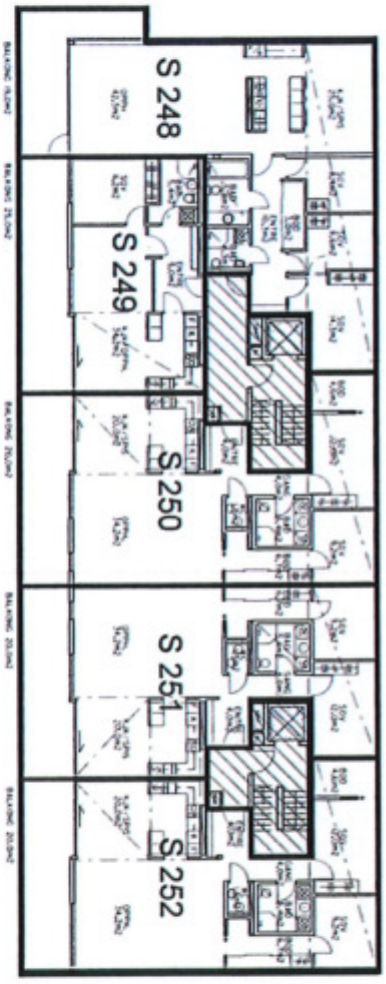
MARIENLYST PARK
BLOKK E, PLAN 6
SEKSJONERINGSTEGNING





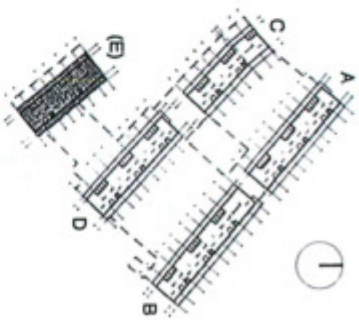
VEDLEGG 39 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BILAG: 42
SIDE 1 1



FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
0 1 2 3 4 5 m

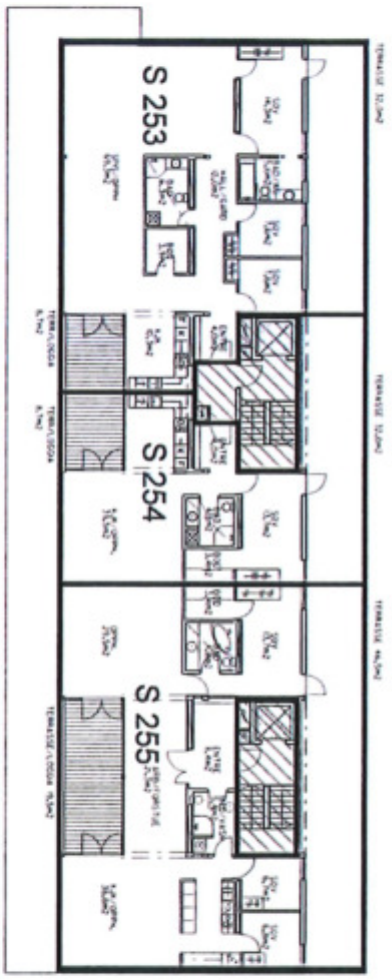
MARIENLYST PARK
BLOKK E, PLAN 7
SEKSJONERINGSTEGNING



VEDLEGG 40 AV 46
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
JN

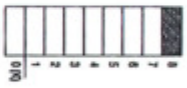
BILAG: 43
SIDE 1 AV 1

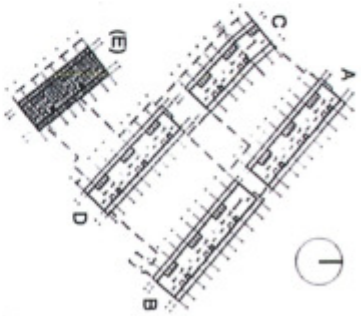
MARIENLYST PARK
BLOKK E, PLAN 8
SEKSJONERINGSTEGNING



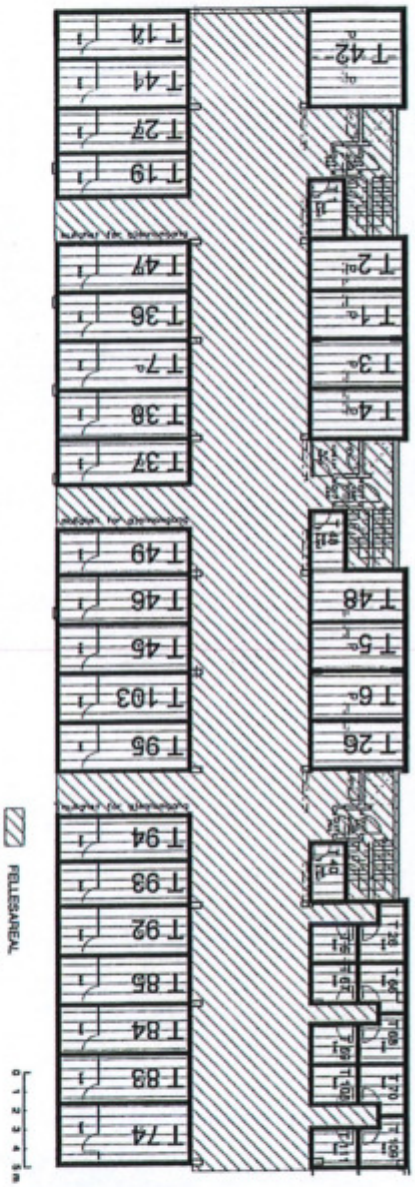
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

0 1 2 3 4 5m

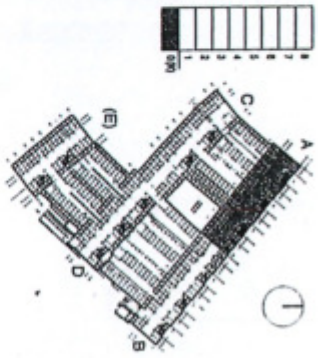




VEDLEGG 41 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

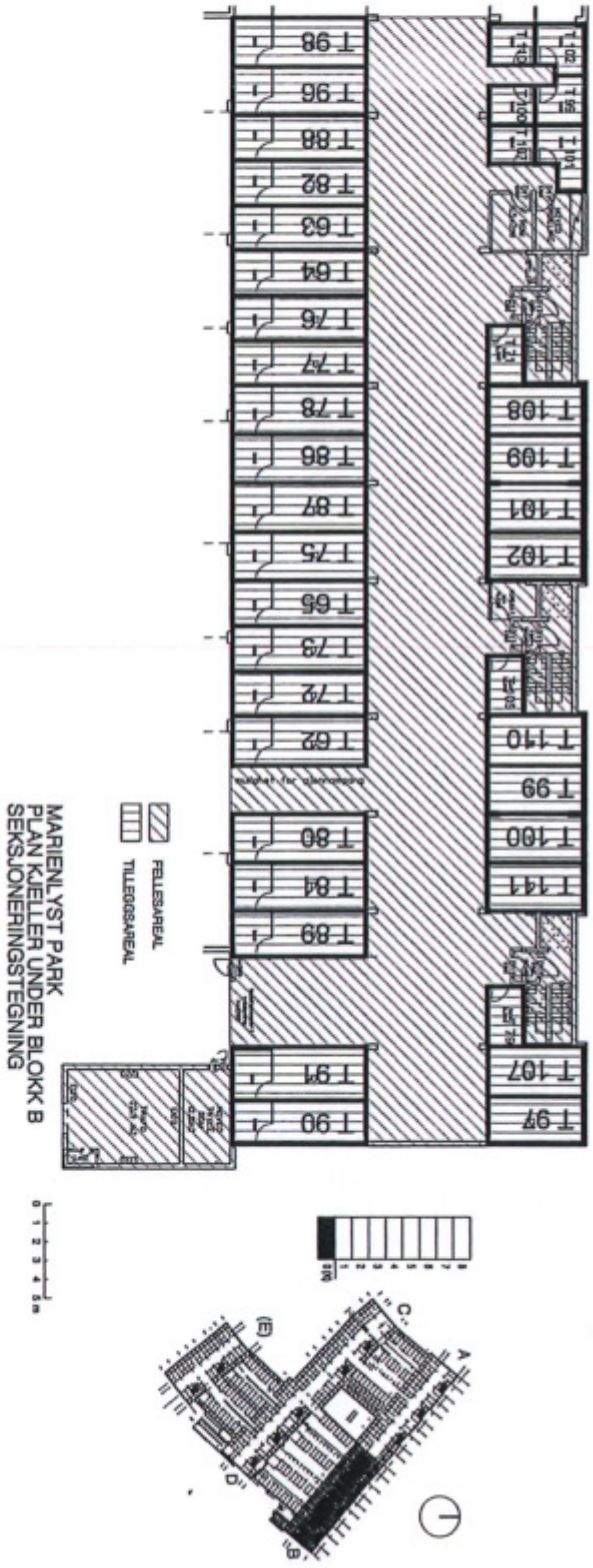


MARIENLYST PARK
PLAN KJELLER UNDER BLOKK A
SEKSJONERINGSTEGNING



VEDLEGG 42 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BILAG: 44
SIDE 1 AV 1

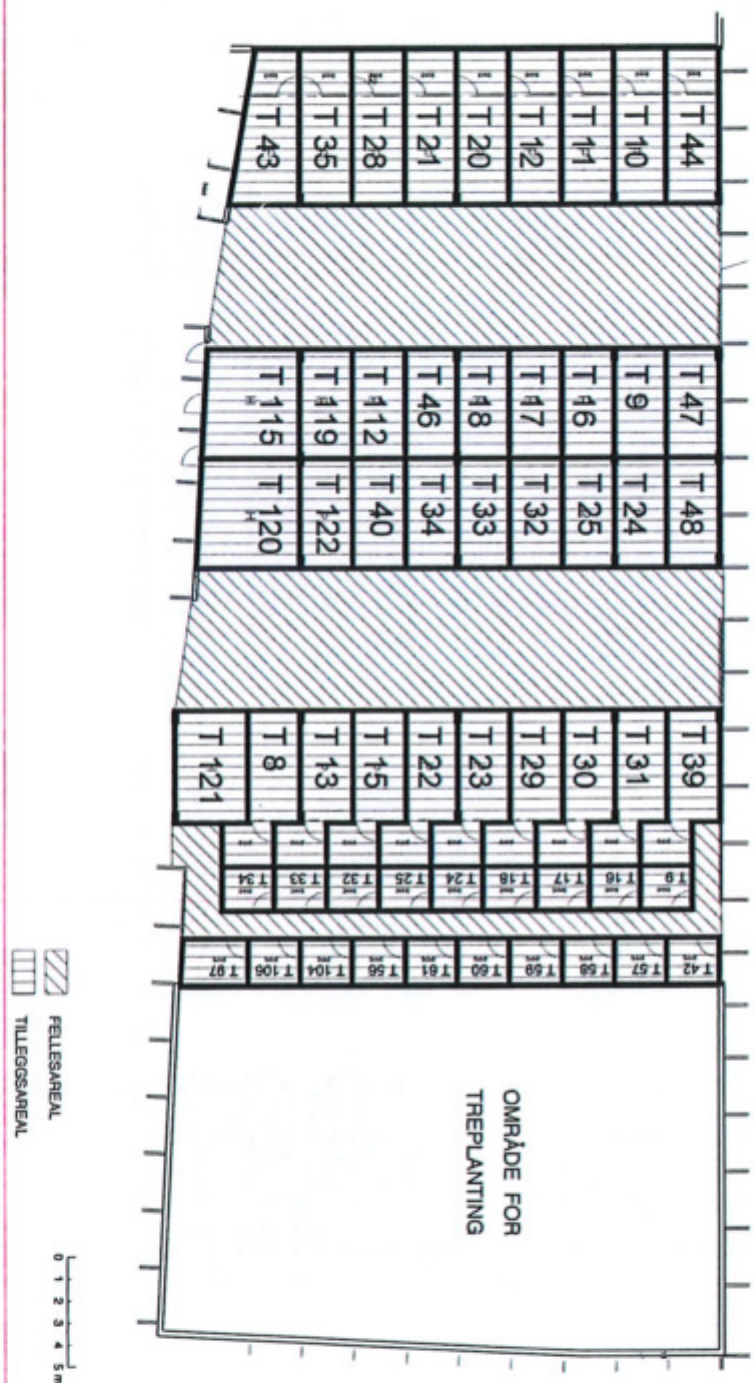


MARIENLYST PARK
PLAN KJELLER UNDER BLOKK B
SEKSJONERINGSTEGNING

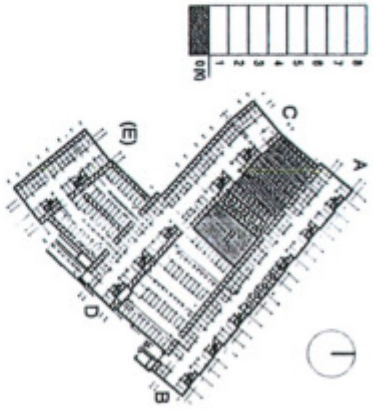
VEDLEGG 43 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BILAG: 45
SIDE 1 AV 1

BILAG: 46
SIDE 1 AV 1

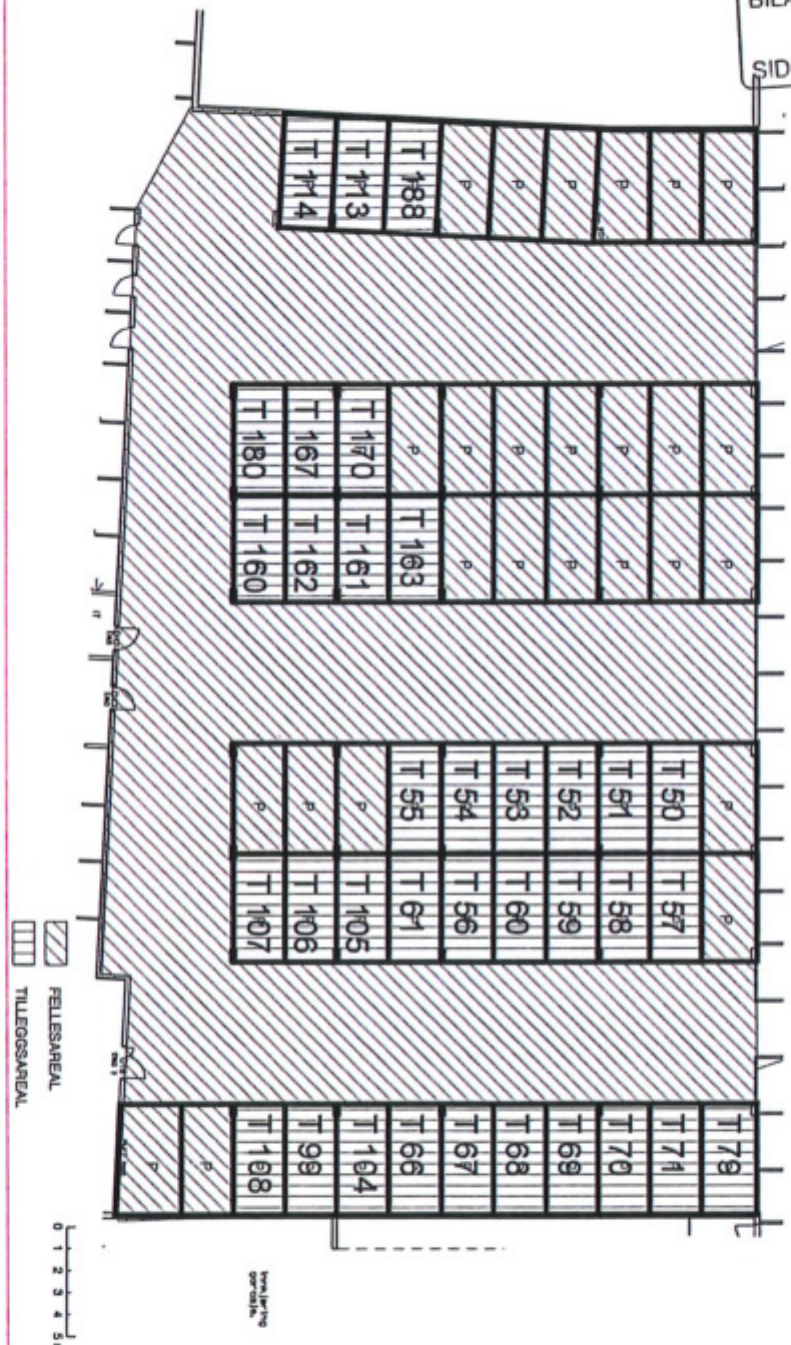


MARIENLYST PARK
PLAN KJELLER MELLOM BLOKK A OG C
SEKSJONERINGSTEGNING

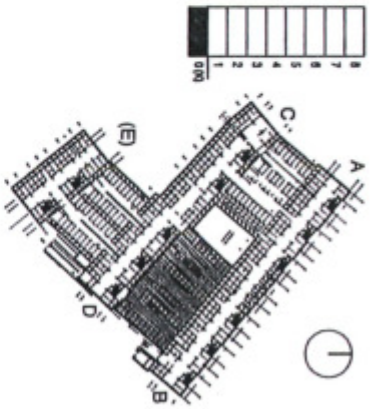


VEDLEGG 44 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
DHK

BILAG 47
SIDE 1 AV 1



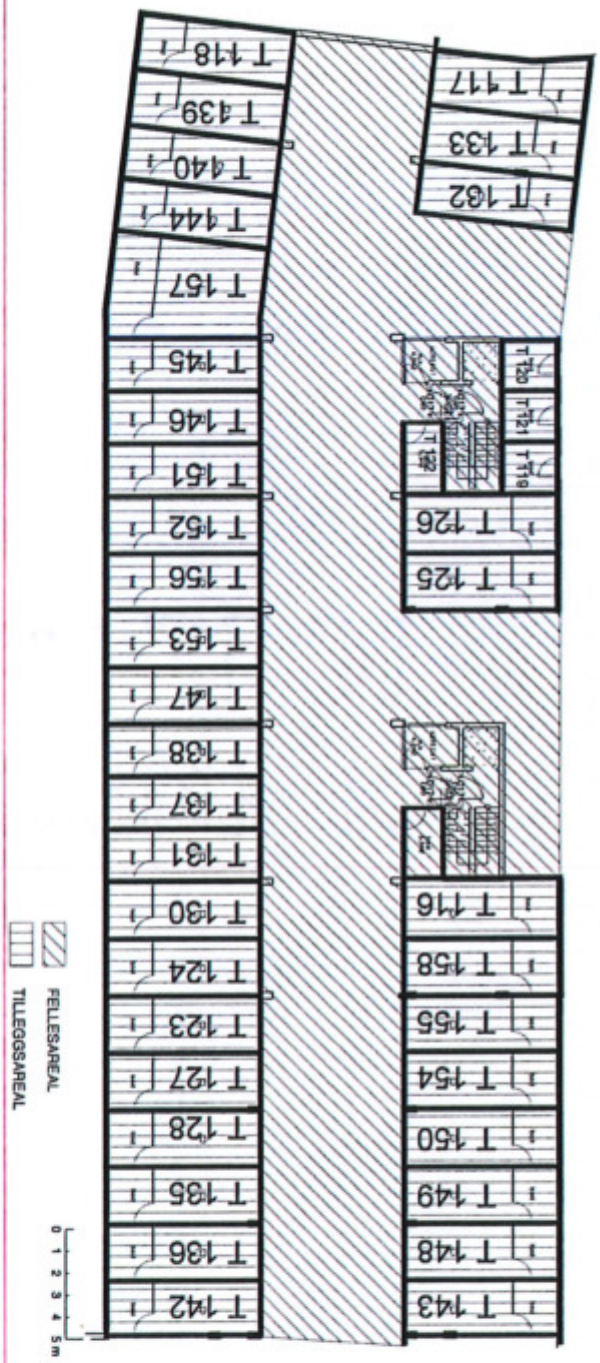
MARIENLYST PARK
PLAN KJELLER MELLOM BLOKK B OG D
SEKSJONERINGSTEGNING

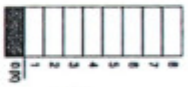


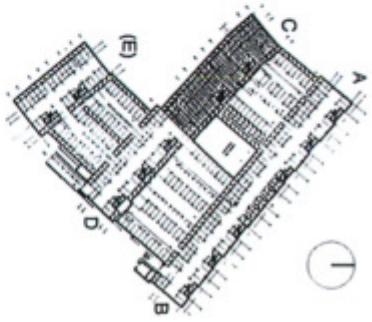
VEDLEGG 45 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BILAG: 48
SIDE 1 1

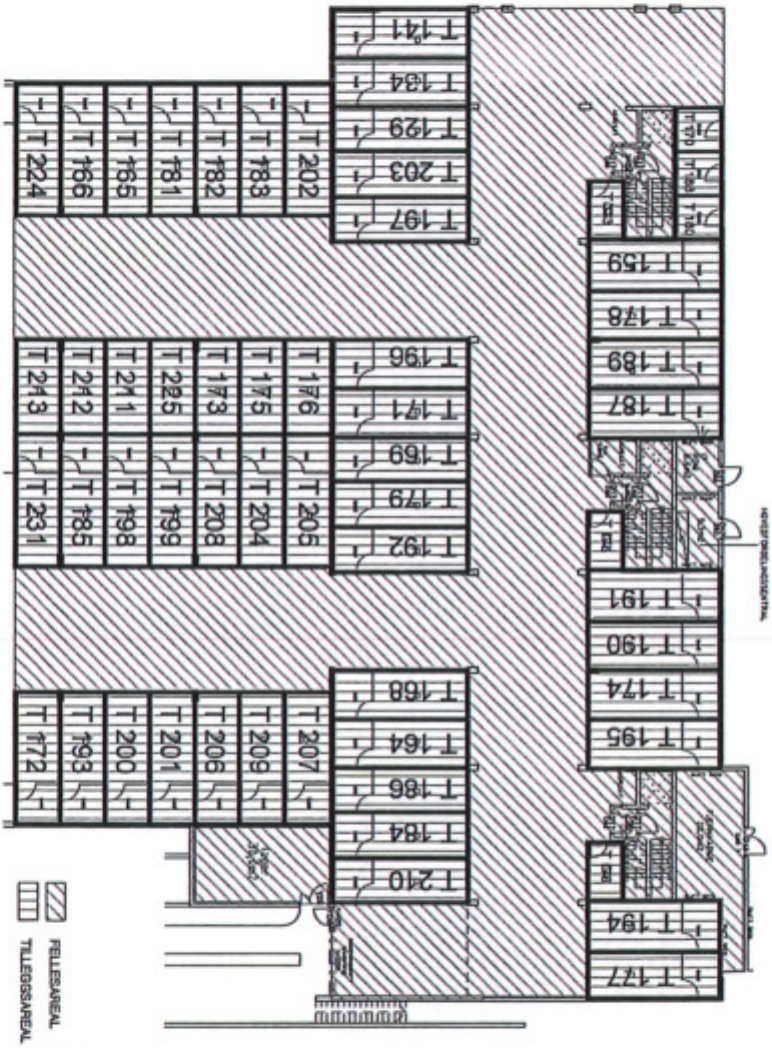
MARIENLYST PARK
PLAN KJELLER UNDER BLOKK C
SEKSJONERINGSTEGNING



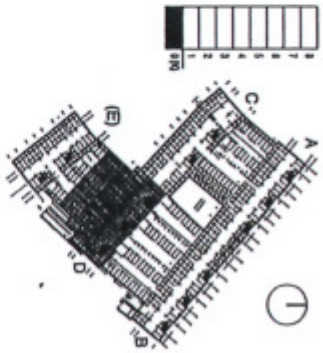




VEDLEGG 46 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



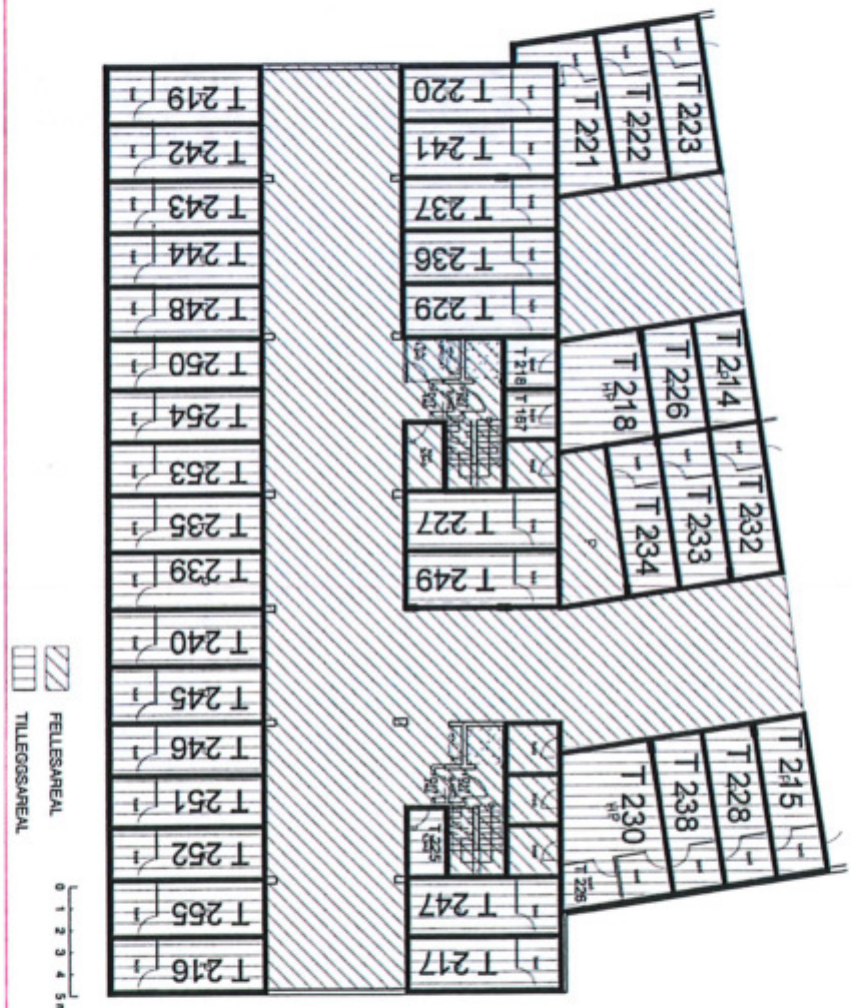
MARIENLYST PARK
PLAN KJELLER UNDER BLOKK D
SEKSJONERINGSTEGNING



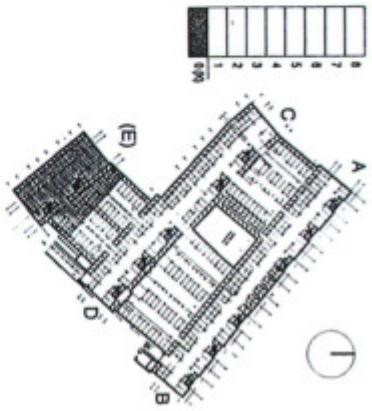
VEDLEGG 47 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
JHK

BILAG: 49
SIDE 1 AV 1

BILAG: 50
SIDE 1 av 1



MARIENLYST PARK
PLAN KJELLER UNDER BLOKK E
SEKSJONERINGSTEGNING



VEDLEGG 48 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

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:
Gydas vei 24
Gnr. 46 Bnr. 115 Snr. 208 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0206

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 08 30 02
E-post: mick.rodsten@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

Notater