



Markveien 3

— Velkommen til

Markveien 3



— Beste Grünerløkka

Klassisk og tilbaketrukket 2-roms m/vestvendt balkong, peis og rosett -
Vakker bakhage - Nyoppusset 2022

Prisantydning	4 850 000,-
Fellesgjeld	195 000,-
Omkostninger	127 470,-
Totalpris	5 172 470,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 590,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898
Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler 2	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Klassisk og tilbaketrukket 2-r selveier m/meget etterspurt beliggenhet i hjertet av Grünerløkka. Leiligheten ligger i byggets 2. etg, er gjennomgående og fremstår som lys og luftig m/herlig atmosfære. Det kan bl. a. nevnes solrik vestvendt balkong mot stille bakgård - bakgården er forøvrig idyllisk og parkmessig opparbeidet. Hyggelig peis og vakre klassiske detaljer som stukkatur, rosett, originale tregulv og god takhøyde. Store rom og naturlige soner gjør boligen lett å møblere - perfekt for par.

Leiligheten ble pusset opp i 2022 m/nytt kjøkken, nyslipt gulv, flis på flis og innredning på bad, nymalte overflater, oppgradert el og vegg-til-vegg teppe på soverom. Ny peis i 2023.

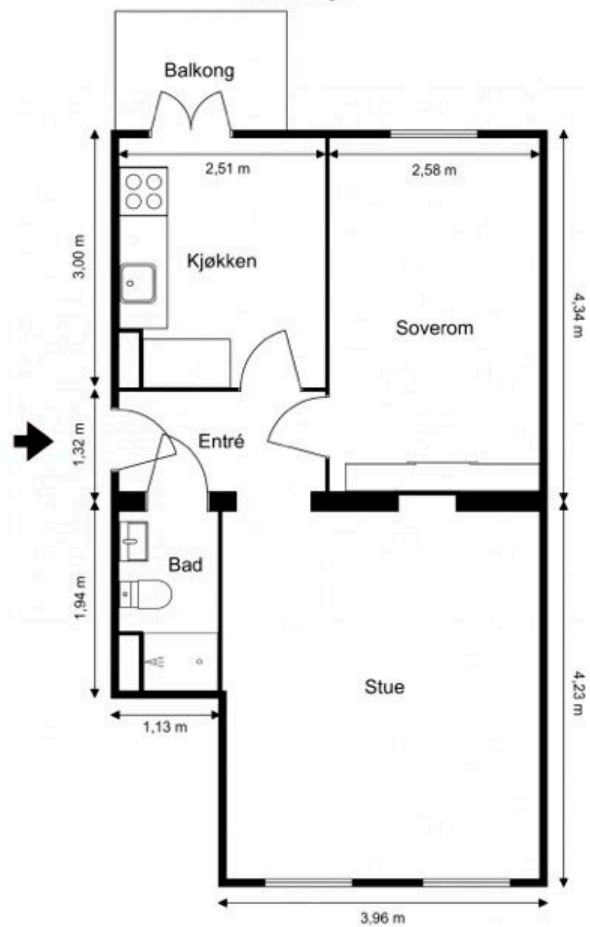
- Høydepunkter:
- Stor 2-r
- Hyggelig peis
- Solrik balkong
- Klassiske detaljer
- Beste Grünerløkka

Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	45 kvm		2. etasje:
BRA-e:	3 kvm		BRA-i: 45 kvm. Entre, bad, stue, kjøkken, soverom.
Totalt BRA:	48 kvm		Total BRA: 45 kvm.
TBA:	3 kvm		TBA: 3 kvm. Balkong
			5. etasje:
			BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
			Total BRA: 3 kvm.

Markveien 3 2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.











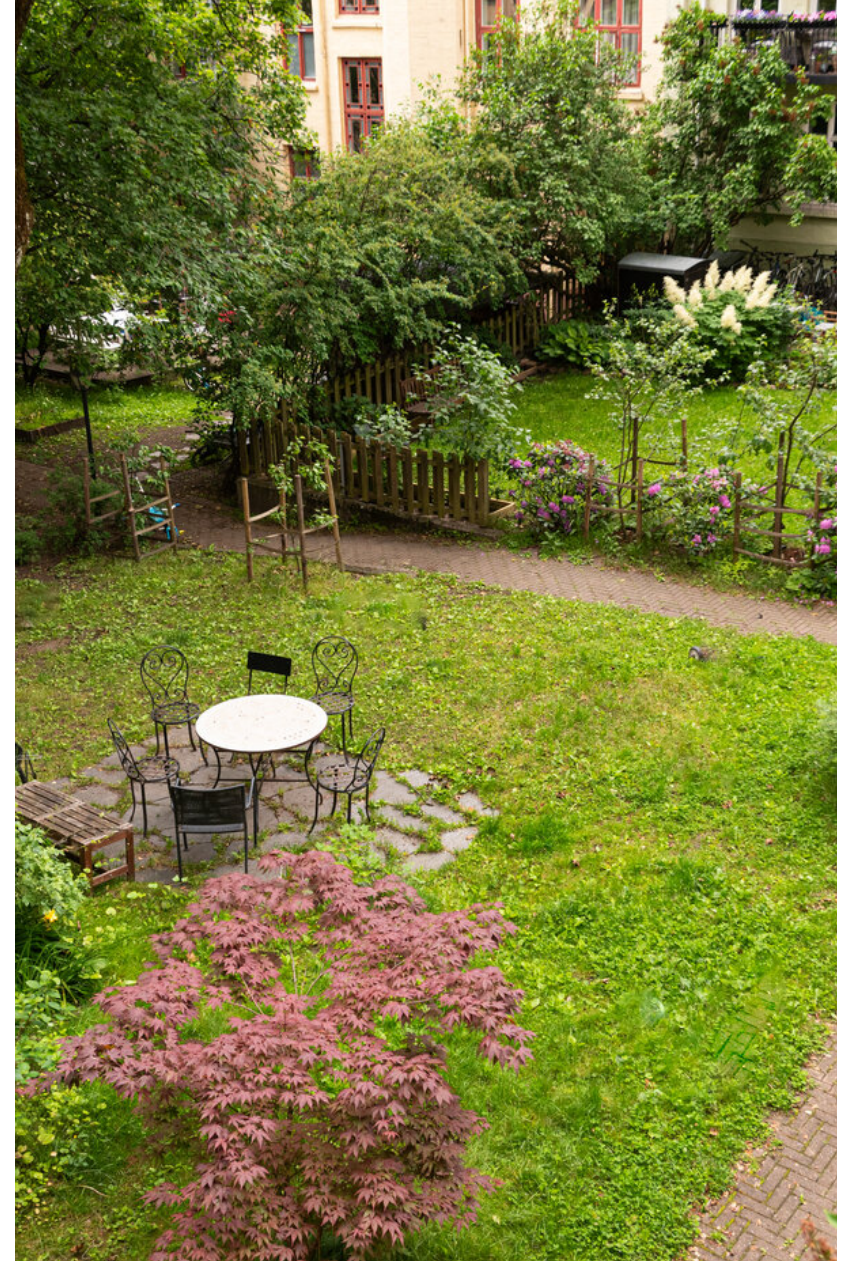
God truar!

MARKVEIE















Informasjon

Markveien 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

8-0333/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Markveien 3, 0554 OSLO

Gnr 228, bnr 152, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Malene Skui

Fredrik Areklett Omre

Kjøpesum og omkostninger

4 850 000,- (Prisantydning)

195 000,- (Andel av fellesgjeld)

5 045 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

126 120,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

127 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

140 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 172 470,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 185 170,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1898

Etasje

2

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 45 kvm

BRA-e: 3 kvm

Totalt BRA: 48 kvm

TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 45 kvm. Entre, bad, stue, kjøkken, soverom.

Total BRA: 45 kvm.

TBA: 3 kvm. Balkong

5. etasje:

BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.

Total BRA: 3 kvm.

Solforhold

Vestvendt balkong, sol fra 13-19.

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

Stue: Originalt tregulv på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Vedovn.

Kjøkken: Originalt tregulv på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, wc og stoppekran.

Entre: Originalt tregulv på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Porttelefon.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

2022: Nytt kjøkken med hvitevarer.

2022: Det elektriske anlegget ble oppgradert med ny innmat samt flere nye kurser inn til leiligheten. Arbeidet utført av fagfolk i familie til dagens eier.

2022: Våtrommet ble pusset opp med fornyelser av vegger med litexplater og veggmembran. Flis på flis på gulv. Det ble installert åpen dusj med bunnkar, nytt toalett og servant. Arbeidene med vegger og membran på badet er gjort av

fagfolk i familien til dagens eier.

2022: Skiftet endel eldre vannledninger i leiligheten. Det ble etablert åpen rørfordeling og stoppekran over himling på bad.

2022: Slipt og lakkert originalt tregulv.

2022: Sparklet og malt samtlige vegger

2023: Ny vedfyrt ovn (pipeløp renoverert med stålrør av sameiet før overtakelse)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av faglært i familien.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av faglært i familien."

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RørleggerHuset, Skiftet endel eldre vannledninger i leiligheten. Det ble etablert åpen rørfordeling og stoppekran over himling på bad, 09.03.2022.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade,

pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renoverert pipeløp med stålrør i bygården. Utført før min tid.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget ble oppgradert med ny innmat samt flere nye kurser inn til leiligheten. Arbeid utført av faglært i familien.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 05.06.2025.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Skjeve gulv som i alle gamle bygårder. Står nøyaktig beskrevet i tilstandsrapporten.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann, juni 2025.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra takstmann, 2025.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellegjelden?

Ja

Beskriv: Det er foreslått å hente inn pristilbud på skifte av vinduer, men forslaget er ikke vedtatt.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Utsmykninger og trekninger

Takkonstruksjoner:

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

Etasjeskille av trebjelkelag.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører: Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak:

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn

anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på kort sikt. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også

kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet

først.

- Kjøkken: Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til

friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å

etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

- Avløpsrør: Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Soilrør på bad og kjøkken i felles sjakt antas å være av eldre type og mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert.

Anbefalte tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig

oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av vil det være

naturlig med utskiftning

av eldre soilrør. Dette er ofte regulert av sameiet.

- Vannledninger: Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over himling på badet.

TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

TG2: Deler av vannrør er av eldre type (gjelder kobberør), og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko

for lekkasjer.

Stoppekran for bad er plassert på over himling på bad.

TG2: Det ble ikke lokalisert stoppekran for kjøkken inne i boenheten. Stoppekran

for kjøkken er plassert i

felles areal i kjelleren

Anbefalte tiltak:

Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader

plutselig oppstå på eldre anlegg.

Stoppekran for boenheten bør etableres.

Lekkasjesikring av åpen rørfordeling bør etableres.

Årsak: Alder.

Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.

Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i

forbindelse med oppgradering av badet.

- Elektrisk: Oppsummering

TGIU: Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en visuell befaring og en forenklet kontroll i tråd

med § 2-18 i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Undersøkelsen er

ikke sammenlignbar med kontroll utført av Det lokale eltilsyn eller autorisert

elektrovirksomhet. Bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller autorisasjon til

å vurdere elektriske installasjoner opp mot kravene i Forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg (FEL).

I henhold til veilederen fra Direktoratet for byggkvalitet skal det derfor ikke settes tilstandsgrad på det

elektriske anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring for enkelte arbeider utført etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak:

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).

Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn: Oppsummering

Kjøkken: Gulvet har 33 mm høydeforskjell på hele gulvet og 25 mm høydeforskjell målt på 2 meter. (TG3)

Stue: Gulvet har 12 mm høydeforskjell på hele gulvet og 15 mm høydeforskjell målt på 2 meter. (TG2)

Enkelte løse gulvbord.

Stedvis knirk.

Anbefalte tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller korrigeres. Dette er imidlertid sjelden økonomisk

fornuftig som et enkeltstående tiltak i en slik bolig. Slike tiltak kan vurderes ved fremtidig renovering.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

TG3: Synlig bruk av membran/tettesjikt i sluket kan ikke fastslås. Sluk er plassert under dusjen uten god mulighet for inspeksjon.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er

en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

På grunn av alder på våtrom er det forventet at membran og må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Dagens dusjløsning anbefales fortsatt brukt, ved eventuelle endringer bør det etableres en lik løsning eller eventuelt tett dusjkabinett.

Som et sikkerhetstiltak anbefales det etablert lekkasjestopper i rommet, (endrer ikke TG)

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Varmtvannsbereder: Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

- Våtrom: Oppsummering av fukt

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter skal styret underettes om alle leieforhold.

Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømutgifter: (strøm+nettleie siste 12 måneder): 7439,-

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 590,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer:

- fibernett
- kommunale avgifter
- varmtvann
- trappevask
- forsikring
- lån
- felles strøm i trappeoppgang
- regnskapsfører

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 138 803,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 555 213,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet fra Fibber (levert av OBOS OpenNet), Alt er inkludert.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Markveien 3, orgnr. 919020458

Om sameiet

Sameiet Markveien 3 med Org.Nr. 919020458 har Obos Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Sameiet består av 11 seksjoner.

Årsmøte 27.05.2025 har diskutert diverse nødvendige vedlikehold og utbedringer:

- Løs murstein mot Markveien 5. Styret vil undersøke med rådgiver om utbedring er nødvendig i første omgang. Styret kaller inn til styremøte dersom utbedring er nødvendig.
- Gjennomføre en rørinspeksjon og utbedre eventuelle avvik.
- Utskifting av vinduer vurderes. Potensielt da også pusse opp fasade mot gate.
- Få på plass gitterboder i kjeller.

Ref. mail fra styreleder 12.06.2025:

Sameiet har vært gjennom en omfattende oppgraderingsperiode de siste årene, hvor det er investert betydelig i både vedlikehold og forbedringer. Følgende arbeider er blant annet gjennomført:

- Oppussing av trapperom og portrom
- Oppgradering av det elektriske anlegget (bl.a. nye lamper, opprydding i kabler og varmekabler i takrenner)
- Nye varmtvannsberedere
- Utbedringer av brannsikkerhet, herunder montering av stålrør i pipeløp, ekstra gipslag i etasjeskillere og brannetting av gjennomføringer
- Skifte av hele taket
- Oppussing av fasade mot bakgården

Tiltakene er i stor grad egenstyrt av sameiet, som selv har stått for prosjektledelsen uten ekstern kostnad. Sameiet har per i dag et felleslån på ca. 2

millioner kroner som følge av oppgraderingene. Til tross for dette anses felleskostnadene som moderate, men de har økt noe grunnet generell kostnadsvekst og låneopptaket.

Sameiet har foreløpig satt nye, ikke-akutte prosjekter på vent. Det er på sikt aktuelt med utskiftning av vinduer og etablering av gitterboder i kjeller, men dette vil kreve initiativ fra beboerne. Eventuelle nye eiere som ønsker å følge opp slike tiltak, vil kunne ta initiativ til det.

Det er foreslått å bruke område til bod i kjeller for sykler midlertidig. Det er også sykkelstur ute i bakgården.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 195 000,-pr. 01.05.2025

Lånenummer: OBOS02-98207922307 A

Restsaldo: kr 1.989.967,-

Restløpetid: 25 år og 9 måneder

Terminer per år: 12

Avdragsfrihet: Nei

Type rente: Flytende

Rente (per 06.06.2025): 8,15 %

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 195.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Fellesformue

Kr 22 008,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Styret gjennomgikk fjorårets regnskap og budsjettet for 2025. Kommunale avgifter har økt betydelig, med ca. 14%. Forsikringer har økt med ca. 5%. Trappevask har økt med kr. 2000,-. Strømkostnadene var betydelig lavere enn budsjettet. For å unngå å øke felleskostnadene har styre besluttet å senke utgiftene på «diverse» fra kr. 15.000,- til kr. 8.000,-, samt redusere styrelederhonorar og styremedlemshonorar.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det skal søkes om tillatelse av styre for hundehold. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57208481

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en ettertraktet og meget populær beliggenhet midt på Grünerløkka – en av Oslos mest populære og levende bydeler. Her bor du midt i det pulserende bylivet, med et mangfold av kaféer, restauranter, små nisjebutikker og markeder rett utenfor døren. Grünerløkka er kjent for sitt kreative miljø, avslappede stemning og mangfoldige kulturtilbud – en bydel som passer like godt for de som ønsker det urbane livet, som for de som søker grønne oaser.

I nærområdet finner du matbutikker som Meny, Kiwi og den praktiske, søndagsåpne Joker. Noen få minutter unna finner du dessuten flere av Løkka's mest populære spisesteder som blant annet Villa Paradiso, Delicatessen, Jimmy's og Joe & The Juice for å nevne noen.

For rekreasjon og avkobling byr nærområdet på flere flotte parker – Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken og Kubaparken – i tillegg til grønne Grünerhagen rett utenfor døren. Her kan du slappe av med en bok, nyte en piknik, gå på marked, leke med barna eller bare nyte byens rytme i grønne omgivelser. Søndagstur til BLÅ med vafler ved Akerselva er nærmest en tradisjon.

For de aktive er det gode treningsmuligheter med både SATS Schous Plass, SATS Ringnes Park og Avancia på Vulkan i gangavstand. I tillegg har du turstiene langs Akerselva, som strekker seg helt fra sentrum og opp til Maridalsvannet – perfekt for løping, sykling eller en rolig spasertur. Området byr også på flere fotball- og basketballbaner.

Et steinkast unna ligger Vulkan – et moderne og spennende kultur- og næringsområde, ofte omtalt som "den lille byen i byen". Her finner du Mathallen

med et bredt utvalg av matopplevelser, Dansens Hus, BAR Vulkan, Smelteverket (Nord-Europas lengste bar), sportsbaren Pokalen og musikk- og kulturscenen BLÅ. Vulkan rommer også Westerdals, treningssenter, klatrevegg og diverse butikker og servicetilbud.

Her får du alt du trenger – og litt til – rett utenfor døren. En unik beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, urbant og grønt på én og samme tid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følger av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til: Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på

plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8>

e996b6e4e1fbc65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal 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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både

selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 50 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging (reduert fra 14 900,-) kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (1 inkl.) kr. 3 400,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 538,-

Samlet skal selger betale kr. 120 228,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. juni 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 40881458

Megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936



Vedlegg

Markveien 3

Markveien 3

Nabolaget Kunsthøgskolen/Øvre Grünerløkka vest - vurdert av 117 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

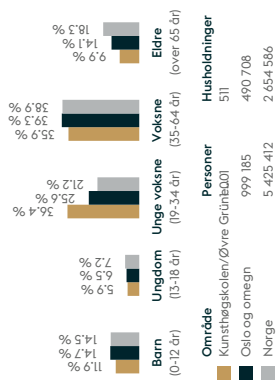
Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	5 min ⚡ 0,4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min ⚡ 0,6 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	13 min ⚡ 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min ⚡ 1,1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	18 min ⚡ 1,5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	2 min ⚡ 0,1 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min ⚡ 1,1 km

Offentlig transport

🚏 Birkelunden Linje 11, 12, 18	3 min ⚡ 0,2 km
🚏 Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	3 min ⚡ 0,2 km
🚏 Carl Berners plass Linje 5	19 min ⚡ 1,4 km
🚏 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	24 min ⚡ 1,9 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚆 2,2 km

Aldersfordeling



Område Kunsthøgskolen/Øvre Grunbåen	Personer 511
Oslo og omegn	999 185
Norge	5 425 412
	Husholdninger 511
	490 708
	2 654 586

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min ⚡ 0,5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...) 69 barn	6 min ⚡ 0,5 km
Seitduken barnehage A/L (1-5-å...) 54 barn	6 min ⚡ 0,5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

🏃 Foss v.g. skole/grünerløkka	2 min ⚡
🏃 Sagene skole	4 min ⚡
🏃 SATS Ringnes Park	4 min ⚡
🏃 SATS Ila	5 min ⚡

«Pulserende liv og spennende butikker og restauranter.»

— Sitat fra en lokal kjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



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



Markveien 3 0554 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

BRA: 48 m²

BRA-i: 45 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toaletrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32573>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkene som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kjøkken: Gulvet har 33 mm høydeforskjell på hele gulvet og 25 mm høydeforskjell målt på 2 meter. (TG3)

Stue: Gulvet har 12 mm høydeforskjell på hele gulvet og 15 mm høydeforskjell målt på 2 meter. (TG2)

Enkelte løse gulvbord.

Stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller korrigeres. Dette er imidlertid sjelden økonomisk fornuftig som et enkeltstående tiltak i en slik bolig. Slike tiltak kan vurderes ved fremtidig renovering.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG3: Synlig bruk av membran/tettesjikt i sluket kan ikke fastslås. Sluk er plassert under dusjen uten god mulighet for inspeksjon.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av alder på våtrom er det forventet at membran og må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/I må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Dagens dusjlesing anbefales fortsatt brukt, ved eventuelle endringer bør det etableres en lik løsning eller eventuelt tett dusjkabinett.

Som et sikkerhetstiltak anbefales det etablert lekkasjestopper i rommet, (endrer ikke TG)

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Kjøkken

Anbefalte tiltak

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på kort sikt. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiekonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet først.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Sollrør på bad og kjøkken i felles sjakt antas å være av eldre type og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av vil det være naturlig med utskiftning av eldre sollrør. Dette er ofte regulert av sameiet.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over himling på badet.

TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

TG2: Deler av vannrør er av eldre type (gjelder kobberør), og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran for bad er plassert på over himling på bad.

TG2: Det ble ikke lokalisert stoppekran for kjøkken inne i boenheten. Stoppekran for kjøkken er plassert i felles areal i kjelleren

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Stoppekran for boenheten bør etableres. Lekkasjesikring av åpen rørfordeling bør etableres.

Årsak: Alder.

Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.

Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vannrett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

TGIU. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en visuell befaring og en forenklet kontroll i tråd med § 2-18 i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Undersøkelsen er ikke sammenlignbar med kontroll utført av Det lokale eltilsyn eller autorisert elektrovirksomhet. Bygningsakkyndige har ikke kompetanse eller autorisasjon til å vurdere elektriske installasjoner opp mot kravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

I henhold til veilederen fra Direktoratet for byggkvalitet skal det derfor ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring for enkelte arbeider utført etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).

Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereider

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **9.6.2025** Rapportdato: **10.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Fredrik Areklett Omre** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
 Navn: **Malene Skui** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
 Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
 Adresse: **Blåbærstrøen 2C, 1456 Nesoddtangen**



Om bygningsakkyndig:

Tørrmester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig medlemmer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konflikttbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Markveien 3, 0554 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **228** Bruksnr: **152** Festenr:
 Seksjonsnr: **5** Andelsnr:
 Leilighetsnr:

Byggeår: **1898**
 Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
 Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
 Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
 Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Utsmykninger og trekninger

Takkonstruksjoner:
 Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
 Etasjeskille av trebjelkelag.

Standard:
 2. etasje
 Stue: Originalt tregulv på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Vedovn.

Kjøkken: Originalt tregulv på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekeonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling, Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjører, mekanisk avtrekk, servant, wc og stoppekran.

Entre: Originalt tregulv på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Nytt IKEA kjøkken med hvitevarer.	Nei
2022	Det elektriske anlegget ble oppgradert med ny innmat samt flere nye kurser inn til leiligheten. Lampe punkt 3 stk Downlight enkelt, LED matt hvit- inkl.plassering, 5stk Dimmer Elko standard, 2 stk Stikkontakter dobbel standard, 18 stk Stikkontakter TV standard, 1 stk Kornfyrvakt, 1 stk. Bryter lpol_standard, 2 stk. Bryter 2 pol, 1 stk. Termostat/Regulator digitalt display, 1 stk. Varmekabel bad 1,5m ² 1 stk. Ny kurs skjult/påvegg anlegg 3g2,5mm ² , 9 stk Ny kurs skjult/påvegg anlegg 3g6mm ² , 1 stk. Jordfeilautomat, 9 stk. Overbelastningsvern 3P 40A 10KA, 1 stk. Overspenningsvern 3P type 2, 1 stk. Dokumentasjon apartament 60m ² , 1 stk. Arbeidene på elektrisk anlegg er gjort av fagfolk, men uten dokumentasjon.	Nei
2022	Våtrommet ble pusset opp med fornyelser av vegger med nye litexplater og ny veggmembran. Flis på flis på gulv. Det ble installert åpen dusj med bunner, nytt toalett og servant. Arbeidene med vegger og membran på badet er gjort av fagfolk i familien til dagens eier.	Nei
2022	Skiftet endel eldre kobberrør i leiligheten. Det ble etablert åpen rørfordeling og stoppekran over himling på bad.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksheten består av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendom Norge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	45	45	0	0	3
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	48	45	3	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	45	45	0	Entre, bad, stue, kjøkken, soverom.	
Totalt m²	45	45	0		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Eier opplyser om at det vil bli tildelt en kjellerbod til leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Vest -vendt balkong på ca. 3 m ² med adkomst fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong ble etablert i 2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3- lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1994. Balkongdør: 2- lags isolerglass fra 2013. Innerdører: Slette og profilerte hvitmalt innerdører. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db40	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkerte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlign tilsyn anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på kort sikt. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet først.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Kjøkken: Gulvet har 33 mm høydeforskjell på hele gulvet og 25 mm høydeforskjell målt på 2 meter. (TG3)	
Stue: Gulvet har 12 mm høydeforskjell på hele gulvet og 15 mm høydeforskjell målt på 2 meter. (TG2)	
Enkelte løse gulvbord.	
Stedvis knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller korrigeres. Dette er imidlertid sjelden økonomisk fornuftig som et enkeltstående tiltak i en slik bolig. Slike tiltak kan vurderes ved fremtidig renovering.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

Pipa er rehabilitert til stål, opplyst i tidligere salgsoppgave.

6.5 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022 med slette fronter og Laminat benkeplate. Integrrert kjøleskap/fryser, platetopp,stekeovn og oppvaskmaskin. Vaskemaskin. Hvitvarer er ikke tilstandsvurdert.

Kornfyrvakt og lekkasjesikring er montert iht til krav.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyden måles til ca 2.88 m i stue.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
TG2: Soilrør på bad og kjøkken i felles sjakt antas å være av eldre type og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av vil det være naturlig med utskifting av eldre soilrør. Dette er ofte regulert av sameiet.	

6.8 Vannledninger



Åpen rørfordeling over himling på bad.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappsteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over himling på badet.	
TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.	
TG2: Deler av vannrør er av eldre type (gjelder kobberør), og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran for bad er plassert på over himling på bad.	
TG2: Det ble ikke lokalisert stoppekran for kjøkken inne i boenheten. Stoppekran for kjøkken er plassert i felles areal i kjelleren	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utskifting av kobberør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Stoppekran for boenheten bør etableres. Lekkasjesikring av åpen rørfordeling bør etableres.	
Årsak: Alder.	
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.	
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vannrett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.	

6.9 Elektrisk



Sikringskap er plassert i felles trappeoppgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>TGIU: Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en visuell befarng og en forenklet kontroll i tråd med § 2-18 i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Undersøkelsen er ikke sammenlignbar med kontroll utført av Det lokale eittilsyn eller autorisert elektrovirksomhet. Bygningsakknyndige har ikke kompetanse eller autorisasjon til å vurdere elektriske installasjoner opp mot kravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).</p> <p>I henhold til veilederen fra Direktoratet for byggkvalitet skal det derfor ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.</p> <p>Det er fremlagt samsvarserklæring for enkelte arbeider utført etter 01.01.1999.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).</p> <p>Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en ei-kontroll av en eltakstmann eller ei-installerer (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.</p>	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Avtrekk på våtrom	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 Våtrom



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2022. Vegger ble revet og bygget opp igjen. Det ble brukt litexplater. Ny veggmembran på vegger i dusjen.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Høydeforskjell (28 mm) tilfredsstillende ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.	
Rommet er under 4 m ² . Dør plassert i våt sone. Materialet er egnet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast sluk fra ukjent år.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollert
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
TG3: Synlig bruk av membran/tettesjikt i sluket kan ikke fastslås. Sluk er plassert under dusjen uten god mulighet for inspeksjon.	
TG2: Rerferinger gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
På grunn av alder på våtrom er det forventet at membran og må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.	
Dagens dusjløsning anbefales fortsatt brukt, ved eventuelle endringer bør det etableres en lik løsning eller eventuelt tett dusjkabinett.	
Som et sikkerhetstiltak anbefales det etablert lekkasjestopper i rommet, (endrer ikke TG)	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Elektrisk vifte på vegg til felles kanal.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Skui, Malene	9578-5999-4-3804891	2025-06-10 16:28:53
Omre, Fredrik Areklett	9578-5999-4-1985085	2025-06-10 16:26:30



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Utstyrt dato
10. jun. 2025
Oppdragsnummer
8-0333/25

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Markveien 3, 0554 OSLO	Meglerfirma Nordvik Majorstuen
Selgere Fredrik Areklett Omre, Malene Skui	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. mars 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 57208481 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av faglært i familien.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av faglært i familien.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RørleggerHuset, Skiftet endel eldre vannledninger i leiligheten. Det ble etablert åpen rørfordeling og stoppekran over himling på bad, 09.03.2022.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renoveret pipeløp med stålrør i bygården. Utført før min tid.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget ble oppgradert med ny innmat samt flere nye kurser inn til leiligheten. Arbeid utført av faglært i familien.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 05.06.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Skjeve gulv som i alle gamle bygårder. Står nøyaktig beskrevet i tilstandsrapporten.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann, juni 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra takstmann, 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er foreslått å hente inn pristilbud på skifte av vinduer, men forslaget er ikke vedtatt.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkøper har tegnet boligkøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 8-0333/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Omre, Fredrik Areklett	2025-06-10	Skui, Malene	2025-06-10
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Omre, Fredrik Areklett		 Skui, Malene	

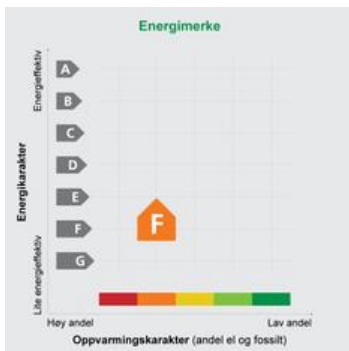


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENNOVA

Adresse	Markveien 3
Postnr	0554
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	152
Seksjonsnr.	5
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1346079
Dato	06.01.2022



Innmeldt av Jesper Gisholt

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

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

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Utskifting av vindu**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1898
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljert varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Markveien 3
 Postnr/Sted: 0554 Oslo
 Leilighetsnummer:
 Bolignr:
 Dato: 06.01.2022 13:48:45
 Energimerkenummer: A2022-1346079
 Ansvarlig for energiattesten:
 Energimerking er utført av: Jesper Gisholt

Gnr: 228
 Bnr: 152
 Seksjonsnr: 5
 Festenr:
 Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen
v/Karoline Lillebøe Kling

8573113
3033/5 06.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.06.25.

Boligselskap: 3033, Sameiet Markveien 3
Organisasjonsnr: 919.020.458
Eier: Fredrik Omre
Leieobjekt: 5
Seksjonsnummer: 5
Adresse: Markveien 3, 0554 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 57208481.
- Opplysninger om ferdiggjett/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Pakostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (06.06.25)
* OBOS02-98207922307 A		1.989.967,-	25 år 9 md.	12		Flyt	8,15%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.590,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på ligningskontoret	931,-	16.278,-	22.008,-	195.619,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98207922307	194.672,-	1.509,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 195.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med boligselskapets styreleder Maria Margrete Vanberg Markveien 3, 554 OSLO, e-post: maria.vanberg@gmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

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:

Styre/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. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreføres til kjøper og selger. 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

VEDTEKTER FOR SAMEIET MARKVEIEN 3

Vedtatt i sameiermøte den 24.april 2017 i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Markveien 3 og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 152 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.04.1986, ref. 1986/25568-2/105.

Sameiet består av 11 seksjoner, hvor 2 er registrert med formål næring.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebøk som uttrykker sameieandelen størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig råddighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råddighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

¹ Det kan vedtektsfests at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheter, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheter, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhets sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheter oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

3.3 Fellesareal i bakgård

Sameie støtter velforening etablert for oppgradering av fellesareal i kvartalet mellom Markveien, Øvrefoss, Steenstrups gate og Grünerstubben. Velforeningens formål er en generell kvalitetsheving av kvartalets fellesareal. Dette innebærer en månedlig kontingent til å dekke drift og vedlikehold.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes dersom styret finner det nødvendig.

Hver seksjon har en stemme. Ingen eiere kan erverve mer enn to stemmer.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

6.2 Innkalling til sameiermøte

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styremedlemmer tjenestegjør i et år av gangen.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

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

7.3 Styremøter

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggeomelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameierforholdet, kan sameiets legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER OG REGNSKAP

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks. Styre skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE FOR 2022 I SAMEIE MARKVEIEN 3

Møtedato: 24.05.2023
 Møtetidspunkt: 19.00
 Møtested: Teams

Tilstede:
 Maria Vanberg, Kjell Hasthi, Henrik Stokke-Bettum, Malene Skui, Fredrik Omre, Helena Naumann

Møte ble åpnet av Maria Vanberg

- 1. Spørsmål om møtet er lovlig satt, godkjenne innkalling**
 Møtet er lovlig satt, innkalling godkjent.

- 2. Valg av møteleder og protokollfører**
 Møteleder Maria Vanberg. Protokollfører Maria Vanberg.

- 3. Godkjenne agendaen og hvem som signerer protokoll fra årsmøtet**
 Agendaen godkjent. Maria og Henrik signerer protokoll.

- 4. Styrets årsberetning for 2022**
 Det ble ikke skrevet en årsberetning før årsmøte i år. Det har ikke vært aktivitet i Markveien 3 dette året annet enn styremøter og dugnad. I forbindelse med dugnaden ble det kjøpt inn en hengekøye og to solstoler til bakgården, og det ble arrangert en felles grilling.

- 5. Årsregnskap for 2021**
 Gjennomgått og godkjent.

- 6. Budsjett 2021**
 Gjennomgått og godkjent.

- 7. Godkjenne honorar til styreleder og styremedlemmer for 2021**
 Kr. 15 000,- til styreleder og kr. 5 000,- til styremedlemmer
 Styrehonorarer godkjent.

8. Valg av nytt styre for 2021

Sittende styre ble gjenvalgt. Maria Vanberg fortsetter som styreleder. Kjell Hasthi og Henrik Stokke-Bettum fortsetter som styremedlemmer. Til årsmøte 2024 må noen andre eiere melde sin interesse for å ta over deler eller hele av styrevervene.

9. Salg av råloft for utbygging

Styre har ikke kommet videre med salg av råloft. Foreslått i møte å se på om oppgradering av bodene (gjøre dem større) kan være et alternativ.

10. Styrets planer for kommende år:

- Fikse hull ved portrommet
- Årlig dugnad i sameie
- Behandling av innkommende saker
- Styremøter ved behov

11. Annet

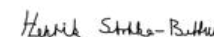
Ingen saker ble meldt inn i forkant av årsmøte.

Sameiermøte ble hevet kl. 21:00

Protokollen godkjennes av undertegnede



Maria Vanberg



Henrik Stokke-Bettum

Husordensregler for Markveien 3

Sist vedtatt på sameiermøte 24.04.2017

Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til en hver tid gjeldene husordensreglene.

1. Innledning

Det er sameiets felleskap som er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i god stand. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt sørger for at sameiet ikke blir påført unødige utgifter.

- 1.1 Ordensreglens formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
- 1.2 Reglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameiernes leilighet (leietakere).
- 1.3 Seksjonseier er ansvarlig for å viderefordre husordensregler til leietakere ved utleie.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. Skader

- 2.1 Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av beboerne og andre som andelseieren gir adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer
- 2.2 Hver seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på annen aktsomhet.
- 2.3 Beboere plikter å behandle leiligheten, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler på fellesarealene rapporteres til styre.

3. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Dette inkluderer også bakgård, balkonger og andre fellesarealer i sameiet.

- 3.1 Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager (kl. 23.00 og 08.00 fredag til søndag) må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikk/legg døgnet rundt.
- 3.2 Ved spesielle samlinger, eksempelvis innflyttingsfest eller andre festlige sammenkomster, skal nabovarsel sendes ut minimum 3 dager i forkant. Er samlingen planlagt å være utover klokkeslettet nevnt over skal det utvises særlig hensyn i forhold til støyende musikk, høyrostedede samtaler, åpne vinduer etc.
- 3.3 Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskaper, herunder vaskemaskin og oppvaskmaskin. Slik aktivitet bør legges til tidspunktet på dagen hvor det er minst sjenanse for de øvrige beboerne.
- 3.4 Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner, skal ikke brukes mellom kl. 22.00 og 07.00.
- 3.5 Håndverksmessige arbeider innenfor egne leiligheter skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanser på søndager eller helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

4. Fellesareal

Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Eiendommen omfatter trappeoppgang, fellesrom på loft og i kjeller, sykkelbod, uteareal og portrom.

- 4.1 Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i trappeoppgang eller fellesrom på loft og i kjeller.
- 4.2 Orden og fri passasje må være sikret i trappeoppgang, sånn at trappevask ikke hindres. Søppel skal ikke settes utenfor inngangsdører.
- 4.3 Utgangsdører og dører til fellesrom skal alltid holdes låst, samt at alt lys slukkes når man forlater fellesrom (loft og kjeller)
- 4.4 Unødvendig opphold i oppgang og fellesrom er ikke tillatt.
- 4.5 Røyking er ikke tillatt i fellesrom (trapperom, kjeller og loft).
- 4.6 Sykler skal plasseres i tilrettelagt sykkelbod. Sykler må ikke plasseres i oppgangene eller rett utenfor inngangsdørene.

5. Leiligheter

- 5.1 Det skal ikke kastes annet enn toalett-papir i toalettet, slik at vi unngår forstoppelse av eller skade på felles avløp.

6. Søppel

- 6.1 Søppel skal kastes i sameiets søppelcontainere. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte.
- 6.2 Det er forbudt å sette søppel ved siden av containere eller utenfor inngangsdørene. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet. Aviser og pappesker skal legges i container for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/emballasje fra innflytting, er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort, og skal ikke plasseres på fellesareal. Likeledes gjelder dette større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer som leveres til godkjent mottak.

7. Dyrehold

- 7.1 Dyrehold er tillatt, men det skal søkes om tillatelse av styre for hundehold. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne.

8. Endringer

- 8.1 Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.



Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-2688

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Øvre Foss -Markveien - Steenstrupsgt. - på Nordre Grunerløkka.

Vedtaksdato: 02.11.1983

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198302150](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET ØVREFOSS - MARKVEIEN - STEENSTRUPS GATE PÅ NORDRE GRUNERLØKKA.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for bolig med tilhørende anlegg.
- Spesialområde/bevaring - bolig.
- Fellesareal for lek og opphold.

§ 2. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.

- A. Ved endring av bestående bygning og utbedring av fasade mot gate, må det påses at bygningens arkitektoniske karakter ikke går tapt. Byggemelding bør forelegges byantikvaren når denne innebærer fasadeendringer som forringer bygningens utseende eller bygningsmiljøet som helhet.
- B. Nyetablering, modernisering og driftsendring av næringsvirksomhet som ved støy, lukt eller på annen måte er til ulempe for beboerne i området, tillates ikke. Det tillates forretningsvirksomhet i 1. et. i de eiendommer som grenser mot Markveien. Næringsvirksomhet må imidlertid ikke beslaglegge gårdsromsarealene.
- C. Ny bebyggelse tillates oppført i maks. 5 etasjer og maks. u = 1,5. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bygningers form, karakter og takvinkel.
- D. Ubebygget areal tillates ikke benyttet til parkering og lagring. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn plan for den ubebygde del av tomta i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Planen skal vise direkte forbindelse med kvartalets fellesareal.

§ 3. Spesialområde/bevaring - bolig

- A. Bygningene Markveien 5 og 7 bevares med sine fasader og takflater mot gate, eller føres tilbake til opprinnelig utseende, slik at antikvariske verdier ikke går tapt. Byggemelding for slike arbeider skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
- B. Forøvrig gjelder paragraf 2B, C og D.

§ 4. Fellesareal for lek og opphold

- A. Arealen er felles for alle eiendommer i kvartalet. Hver eiendom skal ha direkte atkomst til arealet.
- B. Fellesarealet skal opparbeides for lek og opphold samtidig med utbedring av bebyggelsen. Arealen tillates ikke benyttet til parkering, lagring og varelevering.

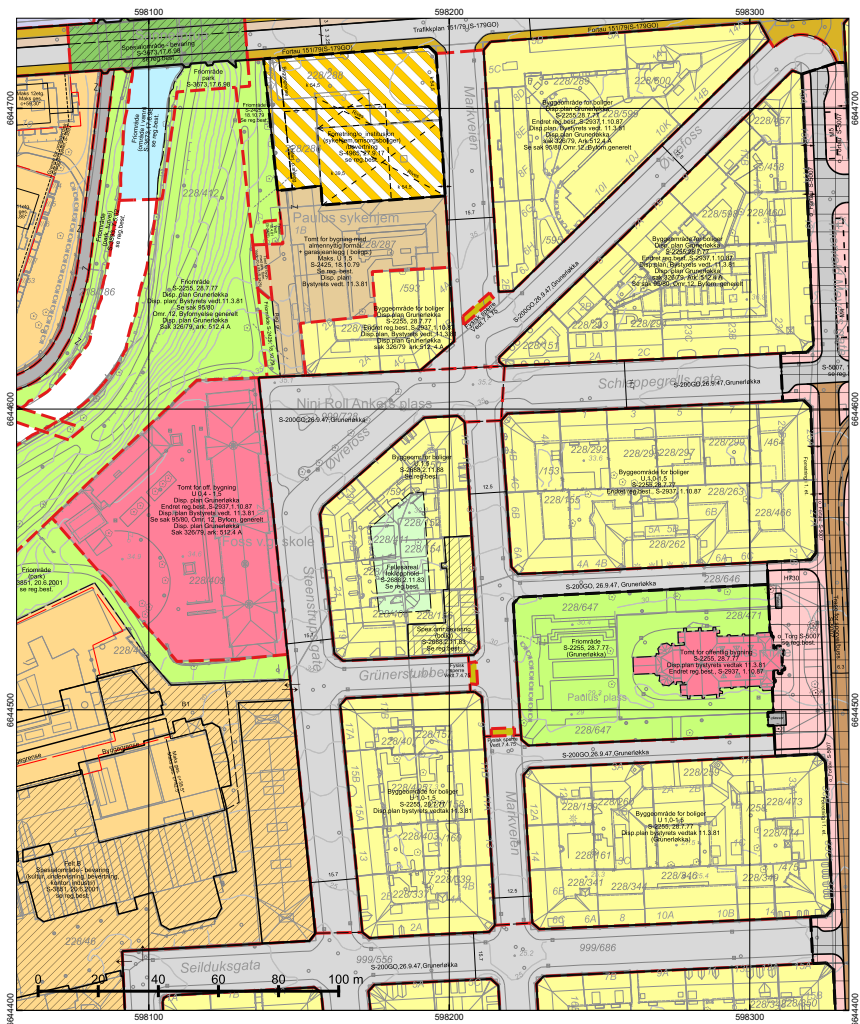
§ 5. I henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo, utarbeides samlet plan for bruk av gårdsrommet. Planen skal bl.a. vise gårdsromsbelegg, sandlekeplass og beplantning.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

§ 6. Parkering

For ny bebyggelse dekkes parkeringsbehovet i kjeller på egen grunn etter følgende norm: Løiligheter i nybygg: 0,6 plasser pr. leilighet

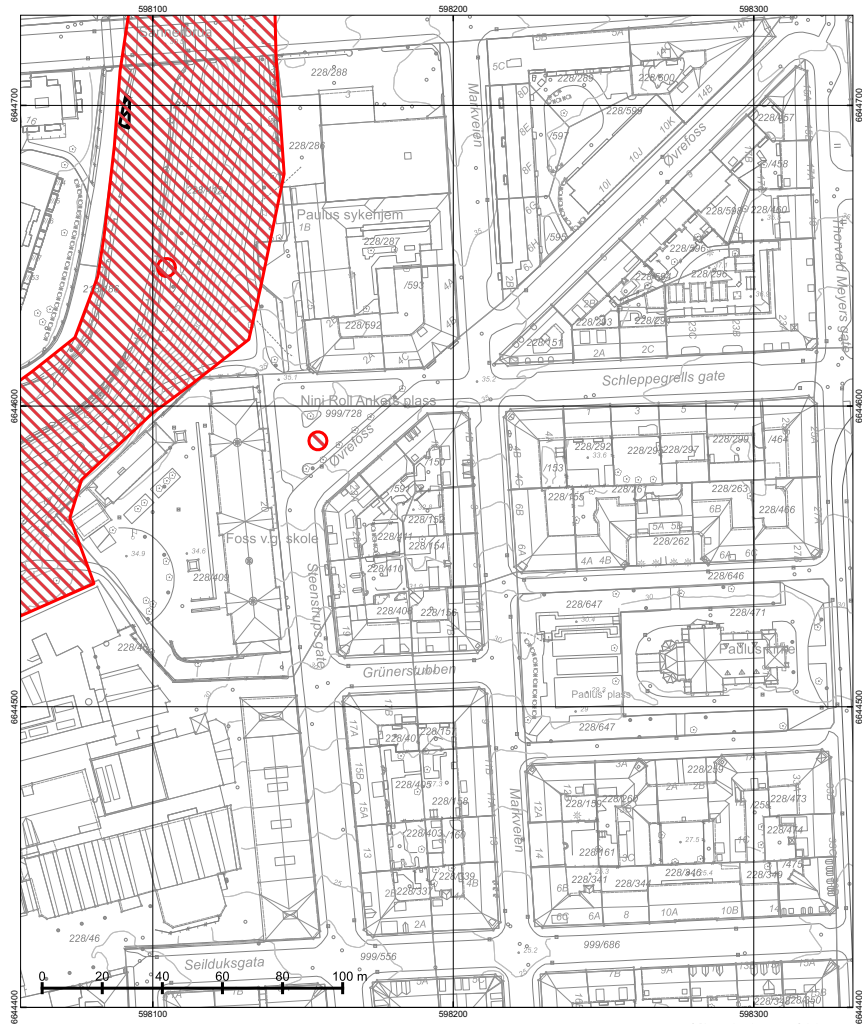
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 282/Kommuneplan 2015 - Oslo mot S-2688 - Smart, trygg og god.



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

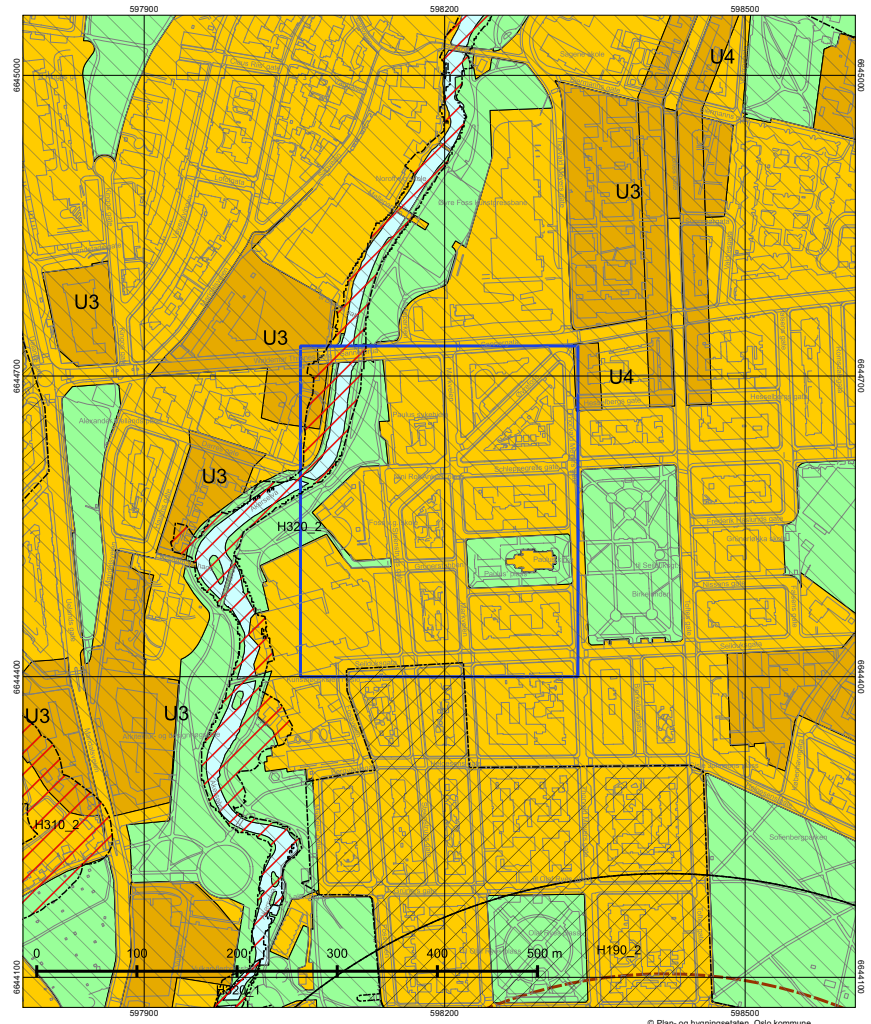
- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmenntilg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 452 - Lek/opphold/sport
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- ↔ Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- 1800 - Kombintert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde

 Oslo Dato: 10.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstillt for Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinngyven. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr.: 144321/ 86513812 Adresse: MARKVEIEN 3 Gnr/Bnr: 228/152	Deres ref.: 201124 Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune










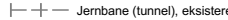
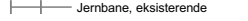
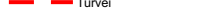












 Oslo Dato: 10.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstillede reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.
	- Skraverte feltet markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr.: 144321/ 86513812 Adresse: MARKVEIEN 3 Gnr/Bnr: 228/152	







































© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 10.06.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr.: 144321/86513812 Deres ref.: 201124	Kommuneplanen 2015–2030		
	Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssononer». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring av eget ark.		

Tegnforklaring - kommuneplan

-  Farled
-  Fjernveg (tunnel)
-  Fjernveg
-  Markagrense
-  Plangrense
-  Sporveg (tunnel), fremtidig
-  Sporveg (tunnel), eksisterende
-  Sporveg, eksisterende
-  Sporveg, fremtidig
-  Jernbane (tunnel), fremtidig
-  Jernbane (tunnel), eksisterende
-  Jernbane, eksisterende
-  Turvei
-  Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
-  T-banestasjon (ikke juridisk)
-  Jernbanestasjon (ikke juridisk)
-  Banetrase (ikke juridisk)
-  Fjordtrikk (ikke juridisk)
-  Samferdsel (ikke juridisk)
-  Eksisterende kollektivknutepunkt
-  Fremtidig kollektivknutepunkt
-  Spredt boligbebyggelse
-  Bestemmelsesgrense
-  Aktivitetssone marka

-  Bebyggelse og anlegg, eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg, fremtidig
-  Bane, eksisterende
-  Havn, eksisterende
-  Havn, fremtidig
-  Kollektivknutepunkt, fremtidig
-  Grønnstruktur, eksisterende
-  Grønnstruktur, fremtidig
-  Forsvaret
-  LNF-areal, eksisterende
-  LNF-areal, fremtidig
-  Spredt boligbebyggelse, eksisterende
-  Spredt boligbebyggelse, fremtidig
-  Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
-  Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Farled
-  Småbåthavn, eksisterende
-  Småbåthavn, fremtidig
-  Naturområde
-  Friluftsområde
-  Ytre by (utviklingsområder)
-  Indre by (utviklingsområder)
-  H570 - Bevaring kulturmiljø
-  H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
-  H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
-  H810_2 - Krav om felles planlegging
-  H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
-  H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
-  H110 - Nedlagsfelt drikkevann
-  H190 - Andre sikringssoner
-  H310_1 - Kvikkleire
-  H310_2 - Steinsprang
-  H320_1 - Stormflo
-  H320_2 - Elvefom
-  H390 - Deponi

Plan- og bygningssetaten



Se adresseliste

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 17.08.2021
 202100901 - 5 Zeeshan Aziz
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: MARKVEIEN 3 Eiendom: 228/152/0/0
 Tiltakshaver: SAMEIET MARKVEIEN 3 Søker: Pipe Eksperten As
 Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Saksnr.: 202100901-5

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
 avdeling for byggeprosjekter
 3-ukerssaker

Samme brev er sendt til:

Pipe Eksperten As, B R A Veien 55, 1782 HALDEN
 SAMEIET MARKVEIEN 3, C/o HBRI AS, Postboks 6666 St. Olavs pla, 0129 OSLO

Ferdigattest - Markveien 3

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to piper mottatt 16.08.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202100901			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Flyfoto			1/6
Situasjonskart			1/7

Klagefristen er tre uker

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



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref. Vår ref (saksnr) 201304093-6 Saksbeh. Herman Hammer Dato: 03.10.2013
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: MARKVEIEN 3 Eiendom: 228/152
Tiltakshaver: Sameiet Markveien 3 Adresse: Markveien 3, 0554 OSLO
Søker: Balkongteam AS Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

**FERDIGATTEST
- MARKVEIEN 3**

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.10.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201304093			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	08.02.2013	I/13
Plan	B1302-01	26.03.2013	I/15
Snitt	B1302-03	28.01.2013	I/16
Fasade	B1302-02	28.01.2013	I/17
Fasade 2	B1302-04	25.03.2013	I/18

Saksnr: 201304093-6

Side 2 av 2

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.10.2013 av:

*Herman Hammer - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder*

Kopi til:
Sameiet Markveien 3, Markveien 3, 0554 OSLO, ida.blakseth@akersolutions.com



Plan- og bygningssetaten
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: 1315 01 01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
 STYRINGSKONTROLLEN
 Sandnessens 3^{te} 147200

Ferdigattest
 for arbeidssteder

Arbeidssteder som har vært og arbeider i 2-3- og 4-etasje.

Adresse (nr. og g.)	Navn	For 2001/2002
Byggen A/S Østergate 11, 04 04 01 11, 12, 13, 14 04 01 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000		

Sted:

1. Juli 1966.

Den enkelte er selv ansvarlig for innholdet i denne attest. Den enkelte er selv ansvarlig for innholdet i denne attest.


 Einar Bagbo



Skatteetaten

Dato
05.06.2025

U.off. offl. § 13, sctfvf § 3-1

FERDIGATTEST DA
Bjørregaards gate 1A
0172 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 228 Bnr 152 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 138 803
Som sekundærbolig: kr 4 555 213

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

23332800



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerene/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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 angreerett 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.
- 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Markveien 3 0554 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 152, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglorforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

