NORDVIK

Marstrandgata 12

2 soverom | 91 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Marstrandgata 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
26	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
150	Vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026









Nøkkelinformasjon

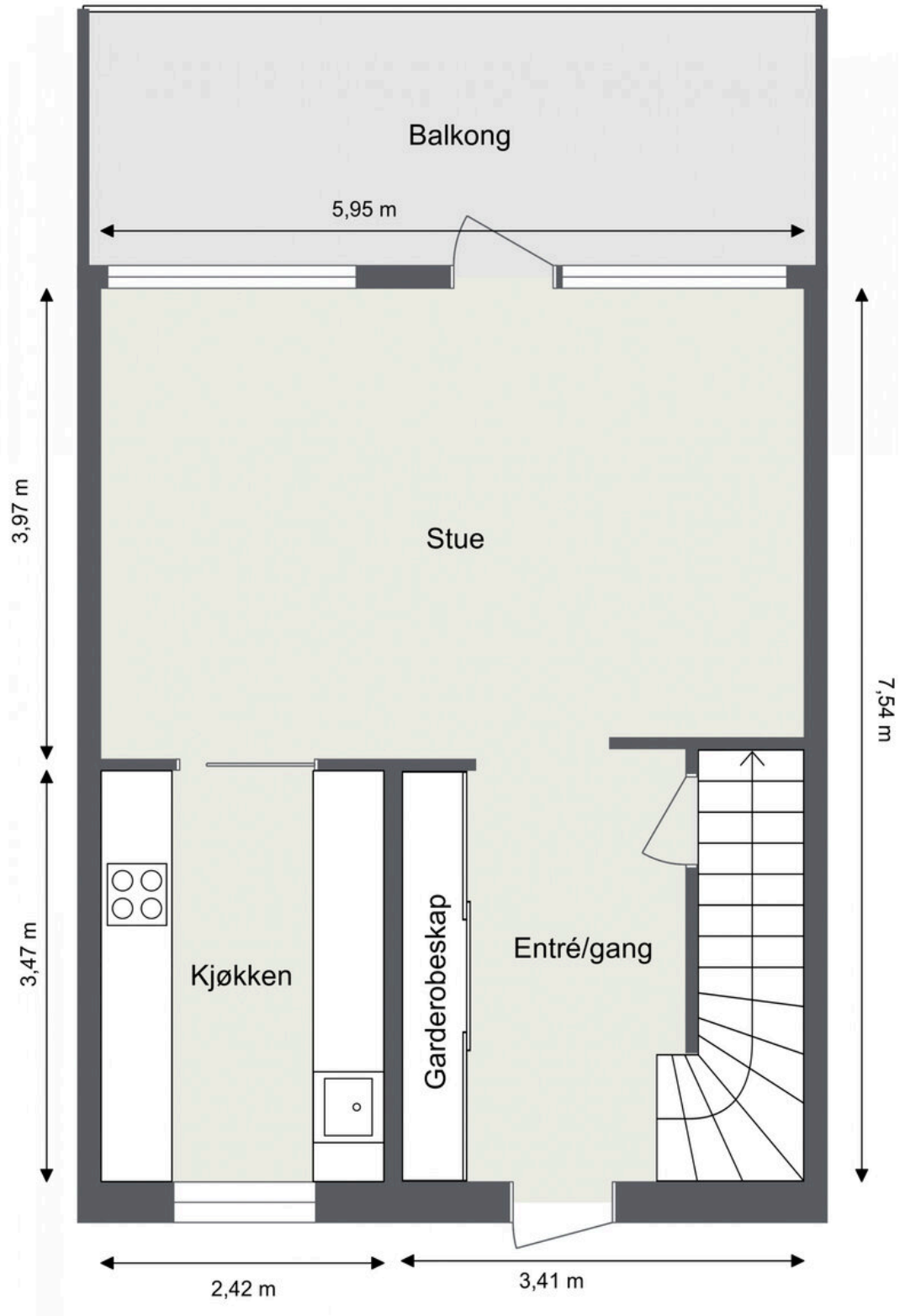
Fantastisk og unik toppleilighet over to plan m/stor balkong, byutsikt, heis, garasje m/el - Ettertraktet beliggenhet

Prisantydning	**10 490 000,-**
Omkostninger	**263 630,-**
Totalpris	**10 753 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 652,-**
BRA-i	**91 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

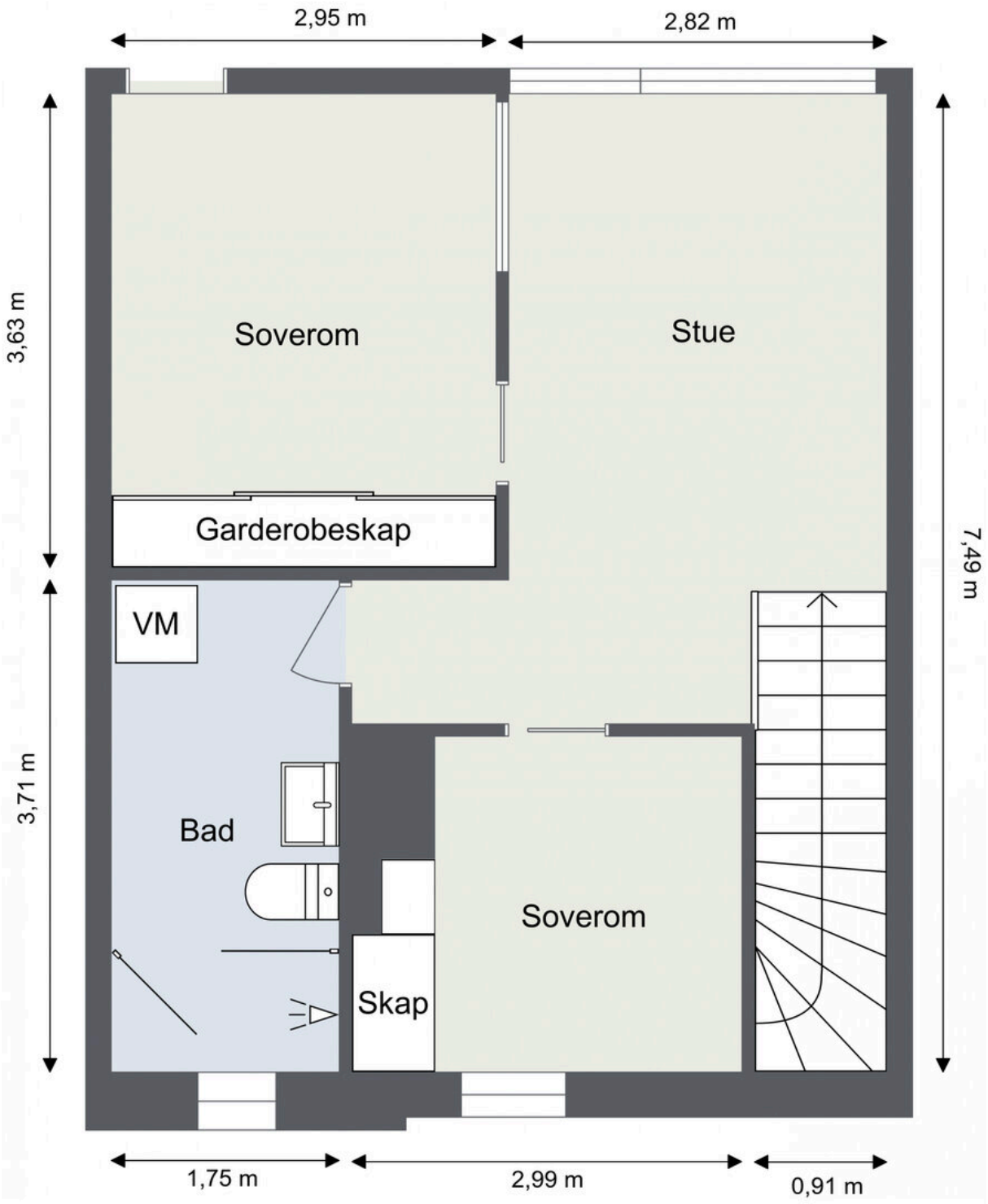
Kort fortalt

Velkommen til Marstrandgata 12. En unik og særegen toppleilighet over to plan i populære Chocoladefabrikken på Rodeløkka. Boligen kombinerer moderne arkitektur med historiske fabrikklokaler og ligger høyt og fritt i byggets 6. og 7. etasje med heisadkomst. Store vindusflater gir rikelig lys, og fra stuen er det utgang til en solrik balkong på 13 m^2 med imponerende byutsikt. Leiligheten har to gode soverom, 2 stuer, flislagt bad, stilrent kjøkken fra Drømmekjøkken, innvendig bod, kjellerbod og garasjeplass med lader. Balansert ventilasjon, varmtvann og fyring inkludert, bygget har en stor bakgård med fine fellesarealer. Attraktiv beliggenhet nær Grünerløkkas caféer, butikker, kollektivtransport og parkliv, perfekt for deg som ønsker en moderne, sentralt beliggende bolig med særpreg.

Tyder


Balkong
5,95 m
Stue
3,97 m
7,54 m
Kjøkken
Garderobeskap
Entré/gang
3,47 m
2,42 m
3,41 m

Tyder


2,95 m
2,82 m
3,63 m
Soverom
Stue
Garderobeskap
VM
3,71 m
Bad
Soverom
Skap
7,49 m
1,75 m
2,99 m
0,91 m





Bygget stod ferdig i 2014 og tilhører et veldrevet sameie. Beliggenheten er attraktiv, med kort avstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, kollektivtransport samt hyggelige tur- og rekreasjonsområder.





Boligen ligger i byggets 6. etasje med praktisk heisadkomst til etasjeplan.

Boligens 1. etasje byr på et stort og innbydende oppholdsrom med stue og spisestue i delvis åpen løsning mot kjøkkenet.



Rommet oppleves lyst og luftig, med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spisebord.





Fra stuen er det utgang til balkongen som gir et hyggelig uterom - perfekt for morgenkaffen, avslappende stunder eller sosiale sammenkomster.

Med skyvedør mellom kjøkken og stue kan man enkelt åpne opp og skape en sosial løsning, samtidig som kjøkkenet kan lukkes av ved behov.








AEG



Innredningen er fra 2014 og byr på gode arbeidsflater med slitesterk laminat benkeplate, nedfelt kum i rustfritt stål og flislagt backsplash som er lett å vedlikeholde.





Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal sørger for et godt inneklima, og montert komfyrvakt bidrar til ekstra trygghet i hverdagen.







En rettløpstrapp i tre med håndløper på én side leder opp til leilighetens andre plan.





Leiligheten disponerer en ekstra stue som gir gode og fleksible bruksmuligheter. Rommet fremstår lyst og innbydende med vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og byr på fin byutsikt.

Flott utsikt mot nærområdet og byens skyline.







Den flotte utsikten over byens tak kan nytes fra begge etasjene.





Stue II med naturlig lys, praktisk planløsning og flott utsikt, perfekt som hjemmekontor eller tv-stue.

Badet har en praktisk beliggenhet i nær tilknytning til begge soverommene.



Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøblement.





Her er det etablert et romslig garderobeskap som sikrer god oppbevaring.

Soverommet vender ut mot rolige omgivelser.







Begge soverommene ligger i samme etasje.





Her er det etablert et plassbygget garderobeskap med glatte fronter, som utnytter plassen på en svært god måte.









Badet fremstår som lyst og tiltalende, med flislagte overflater som gir et tidløst og stilrent uttrykk.



Rommet er fra byggeår 2014 og har en funksjonell innredning med dusjløsning bestående av faste felt og skyvedør i herdet glass.

Innbydende og lys stue med fleksibel møblering, utgang til solrik 14 m² balkong og hyggelig utsikt over byen og fellesarealer.





Velkommen inn! Her blir du møtt av en lys og luftig entrè som gir et godt førsteinntrykk av boligen.




1




85





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0131/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Marstrandgata 12, 0566 OSLO
Gnr 227, bnr 596, snr 25 (ideell andel 1/1) / Gnr 527, bnr 5 (ideell andel 1/95) i Oslo kommune

Selger
Joshua Hubbard

Kjøpesum og omkostninger
10 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
276 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 753 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 766 630,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, Kjøkken, Stue, Bod.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 13 kvm.

7. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Bad, To soverom, Trapperom.
Total BRA: 45 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Velkommen til en lys og tiltalende toppleilighet som strekker seg over to plan og byr på gode romløsninger og en behagelig atmosfære. Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med fine oppholdsarealer og en naturlig inndeling mellom sosiale soner og private rom.

6.etasje:
Entré: Heisadkomst direkte til leilighetsplan. Lys og innbydende entré med downlights, malt i tidsriktige farger, med plassbygde garderobeskap og benk. Dørcalling med åpner.

Kjøkken: Stilrent og funksjonelt kjøkken fra Drømmekjøkken med god skap- og benkeplass. Slette høyglansfronter, laminat benkeplate med fliser over, enkel oppvaskkum, ventilator i stål med kanal ut, integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt er

montert under overskap.

Stue: Romslig og innbydende oppholdsrom med stue og spisestue i delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig romfølelse, samtidig som de gir flott utsikt over byens tak og fellesarealer. Oppholdsrommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både en romslig sofagruppe og et stort spisebord. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 13 m², med god plass til sittegruppe og grill – et perfekt sted for avslapning og hyggelige sammenkomster.

Balkong: Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 13 m² med vidstrakt utsikt mot fellesarealer og byens tak, perfekt for morgenkaffen, avslappende stunder eller hyggelige sammenkomster. Balkongen har plass til loungegruppe, grill og planter, og er utstyrt med terrassebord, metall- og glassrekkverk, skillevegger i malte trespiler, stikkontakt og belysning.

7.etasje:
I 7. etasje ligger leilighetens mer private del.

Stue II
Leiligheten disponerer en ekstra stue som gir gode og fleksible bruksmuligheter. Rommet fremstår lyst og innbydende med vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og byr på fin utsikt over byens tak. Her er det god plass til en komfortabel sittegruppe eller en praktisk hjemmekontorløsning. Rommet egner seg godt som tv-stue, kontor eller et ekstra oppholdsrom etter behov. Det er montert store elektriske persienner som dekker alle vinduene på forsiden av leiligheten. Disse skjermer effektivt mot sollys og gir samtidig godt med privatliv.

Baderom
Delikat, flislagt baderom med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt wc, dobbel servant med tilhørende innredning og speilskap med integrert belysning. Åpen dusjløsning med glassvegg. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom
Romslig og behagelig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord, samt plassbygde garderobeskap langs hele veggen. Rommet er malt i moderne, lune fargetoner og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir fin utsikt.

Soverom II
Leilighetens andre soverom fremstår lyst og trivelig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har plass til seng, skrivebord og garderobeløsning, og egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Fra rommet er det utgang til svalgang med hyggelig kveldssol og utsyn.

I tillegg disponerer leiligheten garasjeplass nr. 84 med hurtiglader (22 kW) fra Zaptec Pro, praktisk sykkelparkering både i bakgården og i låsbar sykkelbod i garasjen, samt tilgang til felles og pent opparbeidet bakgård. I følge selger er det planlagt videre opparbeidelse av grøntområdet i bakgården, inkludert planting av epletrær.

Standard
Leiligheten har en gjennomgående god standard med normal slitasje. Det er gitt TG2 på 3 punkter i leiligheten, resterende har fått TG1. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 17
TG2: 3
TG3: Ingen
TG IU: 1

_____
Tekniske rom:
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter fra byggeår (2014), laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, samt flislagt backsplash. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Stekeovn m/dampfunksjon, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt montert.

Bad:
Lyst bad fra byggeår (2014) med flislagte overflater. Badet er innredet med dusj med faste felt og skyvedør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Badet har også praktisk garderobeskap for ekstra oppbevaring. Innfliset speil over servant.

_____
Innvendige overflater:
Gulv:
- 6.etg (leilighetens 1.etg): Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
- 7.etg (leilighetens 2.etg): Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Fliser på bad.

Vegger:
- 6.etg (leilighetens 1.etg): Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- 7.etg (leilighetens 1.etg): Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Fliser på bad.

Tak:
- 6.etg (leilighetens 1.etg): Sparklet og malte plater og malte betongelementer.
- 7.etg (leilighetens 1.etg): Malte betongelementer. Plater i metall i badet.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
- Avløpsrør i plast og støpejern.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i

oppholdsrom.
- Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entréen.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Diverse:
- Dørcalling.
- Felles sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.
- 6.etg (leilighetens 1.etg): Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stuen. På kjøkkenet er høyden målt til ca. 2,20 m.
- 7.etg (leilighetens 2.etg): Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stuen. På badet er høyden målt til ca. 2,17 m.
- Det er montert elektriske utvendige screens på vinduer i etasjene på side mot balkongen.

Parkering
Selger eier også en garasjeplass i garasjeanlegget med direkte heisadkomst til leilighetsplan. Plassen er nummer 84. Garasjeplassen har hurtiglader (22 kW) fra Zaptec Pro for elbil.

Garasjeplassen er tilknyttet Chokoladefabrikken Garasjesameie. Gnr. 527, bnr. 5 - ideell andel 1/95. Det påløper månedlige felleskostnader for garasjeplassen på kr. 500,- iht opplysninger fra forretningsfører gitt 11.03.2026. Felleskostnadene for garasjeplassen kommer i tillegg til felleskostnader for boligen.

Det er ellers 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Vesentlige oppgraderinger i regi av nåværende eier:
2024:
- Montering av elbil-lader på tilhørende garasjeplass.
- Tette lysåpning mellom etasjene, legging av gulv.
2023:
- Montering av nye downlights + dimmer, og speilbelysning i badet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2017

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: Det ble byttet speil lys, spotter, dimmer, 2pol bryter og termostat Boligelektrikeren -Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad av Norac AS Baderomsmøblere av Systembygg Agder AS Projeskt -Chokoladefabrikken - Bundebygg AS All dokumentasjon er tilgjengelig.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad - Det ble byttet speil lys, spotter, dimmer, 2pol bryter og termostat. Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo. Stue i andre etasje - Skifte stikkontakt fra en innfelt dobbeltstikk til påvegg dobbeltstikk - Brudevold-Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 17.09.2014 av Infratek - ingen feil eller mangler

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Levere og montere Zaptec PRO ladepakke Utarbeidet Av Smart Elektro AS Kontaktperson: Øystein Nilsen Adresse: Karihaugveien 89

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.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Tetting av lysåpning mellom etasjer, - Godkjent av Plan- og bygningsetaten med ferdigattest - sak nr. 202462755 - All dokumentasjon er tilgjengelig.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ombygging av ventilasjonsanlegg i 2024 av SDV Kilmakontakten.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Sprekk og misfarging i veggfliser i dusjen

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)
Ja. Beskriv: Problemer med vann i garasje/bod ved styrtregn tidligere. Utbedret av sameiet i 2023 med legging av betong i hovedinngangen for å hindre inntrenging av vann.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Ombygging av ventilasjonsanlegg i 2024 av SDV Kilmakontakten.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling i forbindelse med tidligere salg

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. Eventuell kommentar: Pågående arbeid i Marstrandgata 10, estimert ferdigstilt i Q2 2026

Bygningssakkyndig
Håkon Graff

Byggemåte
Bygget er oppført i 2014, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Bygget har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater, samt yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Felles trapper og etasjeskiller i betong. Bygningen har personheis. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.

Vinduer og dører:
- Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeåret.
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeåret.
- Profilerte innvendige skyvedører og dører.

Etasjeskiller:
- 1.etasje: Etasjeskiller i betong.
- Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré, bod.
- Etasjeskiller i betong og trebjelkelag.
- Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og to soverom.

Balkonger, terrasser, og lignende:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 13 m².
- Terrassebord på dekke og rekkverk i metall med glassfelter.
- Felles svalgang tilknyttet inngangspartiet i 6.etasjen.
- Brannbalkong/fellesareal med adkomst via et av soverommene i 7.etasjen.
- Betongoverflater på dekket. Rekkverk i metall.
- Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 110 cm.

_____
Tilstandsvurdering - TG2:
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk (kjøkken). I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2.

Overflater på innvendige gulv:
Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Våtromsvegger – Bad, 7. etasje:
Det er observert sprekk og misfarging i to veggfliser i dusjen. Årsak kan være et symptom på fuktbelastning i flisene. Det anbefales at forholdet utredes, og det bør påregnes at veggflisene byttes ut. Fuktindikator er anvendt på veggoverflater fra soverom mot dusj og i himlingen fra kjøkken mot bad, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

_____
Tilstandsvurdering - Ikke vurdert (TG:IU)
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Montana lampe over kjøkkenvasken
- Lounge: lys i taket - hvit lampe med 3 spots og gubi broze farget lampe
- Lounge: Philips hue lys strips
- Gardiner i lounge
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Felles varmeanlegg, via radiatorer montert i stue og i to soverom. Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 10 800,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 652,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader for leiligheten er kr. 5 152,20,- i mnd.
Herav:
TV/Bredbånd: kr. 150,-
Felleskostnader: kr. 4 414,20,-
Fyring: kr. 588,-

Det påløper månedlige felleskostnader for garasjeplassen på kr. 500,- iht opplysninger fra forretningsfører gitt 11.03.2026. Felleskostnader for leiligheten kr. 5 152,20 + felleskostnader for garasjeplassen kr. 500,- = totalt kr. 5 652,20,- i mnd.

Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, forretningsførsel, internett, trappevask, fyring, varmtvann, strøm til fellesarealer, service og reparasjoner av heis, låser etc.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader leilighet kr. 5 152,20,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Felleskostnader garasjeplass kr. 500,- i mnd. Se punktet om parkering for mer informasjon.
- Strøm ca. kr. 10 800,- i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- TV: boligen er i dag tilknyttet TV via NextGenTel. Dette er en kostnad som kommer i tillegg til felleskostnadene.
- Eiendomssktatt kr. 1 291,- for 2026. Se punktet om eiendomsskatt for mer informasjon.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 291,- pr. 01.01.2026
I henhold til eiendomsskattelisten 2026 for Oslo kommune, er leiligheten fakturert med kr. 1 291,- for inneværende år. Det må påregnes at dette kan økes senere.

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

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 391 644,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 566 574,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Marstrandgata 12-14 Sameie, orgnr. 914183766

Om sameiet
Sameiets navn er Marstrandgata 12-14 Sameie med gnr. 227, bnr. 596 i Oslo kommune. Sameiet består av 28 seksjoner, hvorav 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, heretter benevnt sameiet. Regnskap- og forvaltning er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, og revisor er BDO AS.

Sameiet er en del av utbyggingsprosjektet Chokoladefabrikken (bygg A-F) i Oslo, men en samlet bebyggelse på ca. 150 boliger, samt næringslokaler. Hver eiendom er organisert som ett separat eierseksjonssameie.

Til hver boligseksjon hører eksklusiv bruksrett til én nummerert bod i fellesareal i underetasjen.

Styrets arbeid forrige periode (2023):
Klagesak ifm ferdigattest:
Saken knyttet til varsel og klage til Plan- og bygningsetaten (PBE) og etterfølgende klage til statsforvalteren har krevd oppfølging fra styret også i 2023. Saken omhandlet problemer med avfallssystem/ventilasjon, drenering og overvannshåndtering i Marstrandsgata 12 og problemer med ett av badene i bygget. Styret anførte at ferdigattest ikke kunne innvilges før disse ble utbedret. Statsforvalteren gav ikke medhold i klagen, og ferdigattest for bygget er innvilget. Styret har i samråd med juridisk rådgiver besluttet å ikke gå videre med saken, og saken anses nå for å være avsluttet.

Styret har derfor hatt fokus på å utbedre problemområdene, og har gjennomført følgende tiltak:
- Heving av inngangspartiene mot Marstrandgata 12, samt foretatt sikringstiltak i ENVAC-systemet, for å avhjelpe overvannsproblematikken.
- Foretatt en sondering og utredning om mulig alternativ for avfallshåndtering sammen med øvrige sameier i kvartalet.
- Utbedret ventilasjonsanlegg, blant annet ved å gå til anskaffelse av nye jethetter og inngå serviceavtale med selskapet SDV Klima AS for å hindre luktspredning i leilighetene.

Styret arbeider videre med utbedringer i 2024, og mener at disse tiltakene er egnet til å avhjelpe en del av utfordringene som er skapt av utbygger.

Avfallssystem:
Styret har valgt å ikke gå videre med utbedring av avfallssystemet ENVAC. Systemet anses for å være preget av driftsstans, samt høye drifts- og vedlikeholdskostnader. Det er foreløpig besluttet at vi fortsetter dialog med utbygger av Marstrandgata 10 om en permanent løsning. Dagens midlertidige løsning er ansett å fungere tilfredsstillende og forlenges inntil videre. Styret har også alternativer dersom den midlertidige løsningen faller bort.

Overvannshåndtering Marstrandgata:
I august 2023 rammes bygget for fjerde gang av oversvømmelse grunnet problemer med drenering og overvannshåndtering i Marstrandgata 12. Styret hadde tatt forholdsregler i form av sandsekker og andre midlertidige sikringstiltak. Disse tiltakene begrenset skadevirkningene betydelig mot forholdene tidligere år, selv om det ble noe vanninntrenging i kjeller. Det er forventet at tiltak i form av heving av inngangspartiene vil videre avhjelpe problematikken. Det vurderes en gjennomgang av årsaken til lekkasjene, og situasjonen overvåkes fortløpende.

Utvikling og bruk av Marstrandgata 10:
Styret har hatt dialog med Oslo House AS om utvikling av nabotomt, og gitt innspill til forslag om reguleringsplan. Styret har også hatt noe dialog i forbindelse med arbeidsbrakkene som midlertidig er satt opp i forbindelse med utbygging av nabotomten over gaten.

Fordelingsnøkkel for kostnader til VA og fjernvarme:
Styret har videre hatt noe dialog med øvrige sameier i kvartalet om endring av fordelingsnøkkel for fjernvarme og VA. Sameiet har mottatt et forslag om tilbakebetaling for den historiske perioden ved at nytt forslag om fordelingsnøkkel gis tilbakevirkende kraft. Styret er i dialog med sameiene om det faktisk foreligger en slik tilbakebetalingsplikt, og eventuelt omfanget av denne. Styrets nåværende posisjon er at det ikke skal gjennomføres noe oppgjør for endringer tilbake i tid. Styret vurderer om det skal etableres egne målepunkter i

leilighetene, dersom dette anses kostnadstjenlig.

Kontroll av brannanlegg:
Styret har inngått avtale med Firesafe om årlig kontroll og oppfølging av brannanlegget. Siden sameiet deler brannanlegg med resten av kvartalet er det inngått en felles avtale.
Styret har gjennom året hatt et omfattende samarbeid med de øvrige sameiene om brannvarslingssystemet i samråd med Firesafe. Det er jevnlige samarbeidsmøter og samarbeidet anses for å være godt.

Økonomi:
Styret foretok i 2023 en gjennomgang av sameiets økonomi sammen med OBOS. På bakgrunn av denne ble det besluttet å ikke øke felleskostnadene i 2024. Styret har siktet mot et nullbudsjett for 2023, men det ble likevel et mindre underskudd på kr 42 634 som dekkes av egenkapitalen.
Underskuddet skyldes økte vedlikeholds- og driftskostnader grunnet generell prisøkning, samt bruk av kostnader ifm utbedringene nevnt ovenfor og oppfølging mot utbygger. Det er forventet at bruk av konsulenter vil være noe mindre i 2024.

Vedlikehold:
Styret har fokusert på løpende vedlikehold i 2023, og har også i 2023 prioritert å utbedre lys i nødtrappeløpet i forlengelse av Firesafe-prosjektet. Styret har i 2023 hatt kontakt med Schindler ved driftsstans. Inntrykket er imidlertid at heisdriften har vært noe mer stabil i 2023 enn i 2022.

Styret har laget en vedlikeholdsplan for perioden 2024 – 2030:
2024:
- Bygg og vinduer som vender ut mot Marstrandgata bør vaskes ved ferdigstillelse av byggeprosjektet Marstrandgata 11. Fremme krav om tilskudd til vask fra utbygger grunnet ekstraordinært mye støv pga. av utbyggingen.
- Fremme krav om utbetaling av kr. 423.000,- i tilbakeholde midler som står på konto hos Eie-eiendomsmegling grunnet ikke ferdigstilt bakgård. Brev fra advokat Jon Søland, Advokatfirmaet SGB AS, er sendt Bundebygg. Pengene kreves overført til sameiet. Dersom midlene frigis, vil disse benyttes til å utbedre forhold i bakgården mv.
Per nå er status at det er vært korrespondanse mellom oss og utbygger. Det forventes ingen snarlig løsning på denne problemstillingen. Det er imidlertid ikke noen midler som vil tilfalle den enkelte sameier, men er midler som er låst til bestemte formål i bakgården. I følge styreleder per 01.07.24.

2025:
- Avklare grunnlag for, og inngå avtale om, ny fordelingsnøkkel for vann/fjernvarme. Avtalen inngås uten krav om historisk tilbakebetaling. Alternativt vurdere å si opp avtalen ved å installere egne målepunkt.
- Inngå avtale om en felles driftskomite for kvartalet (anskaffelse av fellestjenester, vaktmester, gartner mv).
- Si opp serviceavtale med Envac. Fortsette dialog om nytt felles avfallshåndtering/alternativt sammen med M10. Separat løsning for M12 kan også være aktuelt.
- Vedlikehold trappeløpet som følge av normal slitasje, f.eks. maling. Inngangspartiet kan vurderes rustet opp, f.eks. ved å montere spilevegg.

2026:
- Inngå serviceavtale med kompetent servicepartner (eksempelvis VVS-gruppen) om fjernvarme, vanntrykk mv.
- Avklare om det er behov for ytterligere tiltak for å håndtere overvann ved betydelig styrtregn dersom tiltak gjennomført 2023/2024 ikke er tilstrekkelig for å hindre vanninntrengning kjellerbod.

2030:
- Installering av nytt alarmsystem som følge av generell overgang til ny løsning.
- Prosjekt brannvarslingsanlegg/brannsentral. Oppfølging av serviceavtale med Firesafe. Gjennomgang av sprinkleranlegg mv.

Chokoladefabrikken:
Sameiet er en del av utbyggingsprosjektet Chokoladefabrikken (prosjektet) på eiendommene gnr. 227 bnr. 596 (bygg A), bnr. 253 (bygg B), bnr. 598 (bygg C), bnr. 308 (bygg D og E) og bnr. 309 (bygg F) i Oslo, med en samlet bebyggelse på ca. 150 boliger, samt næringslokaler. Hver eiendom er organisert som ett separat eierseksjonssameie.
I følge årsberetning 2024.

Det er ingen planlagte arbeider p.t. som medfører ekstraordinær økning av felleskostnader eller ekstra kapitalinnkreving, i følge styreleder per 01.07.24.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld registrert for leiligheten pr. 04.03.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 266,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kr. 42 634,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd 57

150,-.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Vesentlig avvik:
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold. Se note 8 i regnskapet for spesifisering av kostnadsfordelingen.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.
Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Sameieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen/terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Sameierne er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av den bod de har eksklusiv bruksrett til.

Eventuelle tilleggsarealer til en seksjon (både ut- og innvendige) har sameieren vedlikeholdsansvaret for. Sameieren har vedlikeholdsansvar for uteareal/haveareal som måtte være tillagt seksjonen, også om dette areal ikke er gjort til tilleggsareal ved eiendommens seksjonering. Sameieren har også tilsynsansvar og sneryddingsansvar for balkonger/terrasser som ikke måtte være tilleggsareal.
Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter.
Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

I følge vedtektene § 5 og 7.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.

Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område. Det er båndtvang på sameiets fellesareal. Eier er ansvarlig for å hindre at dyret gjør fra seg på fellesarealer eller beveger seg inn på private områder.

Lufting av husdyr skal ikke foregå på sameiets fellesarealer og uteområder.

I følge husordensregler § 10.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8561810

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 665 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger attraktivt til i Marstrandgata 12 i et etablert og populært boligområde. Området byr på en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til det meste av servicetilbud, kollektivtransport, dagligvarebutikker og andre fasiliteter i nærområdet. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området, noe som gjør dette til et hyggelig sted å bo.

Aktivitet og fritid:
Området rundt Marstrandgata byr på gode muligheter for både aktivitet og rekreasjon i hverdagen. I nærområdet finner du flere parker og grøntområder som egner seg godt for turer, jogging, lek og avslapning. Dette gir gode muligheter for å være ute og nyte friluftsliv året rundt. Det er også et variert tilbud av treningssentre, idrettsanlegg og fritidsaktiviteter i nærheten, noe som gjør det enkelt å

holde seg aktiv. For de som liker byliv, finnes det flere hyggelige kafeer, restauranter og møteplasser i området, perfekt for sosiale sammenkomster med venner og familie. Kombinasjonen av grønne omgivelser, aktivitetstilbud og urbane fasiliteter gjør området attraktivt for både unge, par og familier.

Servicetilbud:
Leiligheten har et godt utvalg av servicetilbud i nærområdet. Dagligvarebutikker, apotek, bakerier og andre nødvendige tjenester finnes innen kort avstand, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk. Området har også flere hyggelige kafeer og spisesteder hvor man kan ta en kaffe eller et måltid i uformelle omgivelser. For et større handels- og servicetilbud ligger Storo Storsenter en kort tur unna, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetjenester. Her finner du det meste du trenger i hverdagen samlet på ett sted. Beliggenheten i Oslo gir også enkel tilgang til et rikt byliv med kulturtilbud, restauranter og butikker, samtidig som området rundt Marstrandgata oppleves som rolig og etablert. Dette gir en god balanse mellom byliv og et komfortabelt nærmiljø.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Grünerløkka barneskole og Sofienberg ungdomsskole, som begge ligger innen kort gange fra leiligheten. Området har også et godt utvalg av barnehager, både kommunale og private, samt flere videregående skoler i nærmiljøet.

Offentlig kommunikasjon:
Området har gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Det er kort avstand til både buss-, trikke- og T-baneforbindelser, noe som gir effektiv transport til sentrum og øvrige bydeler. Fra nærliggende holdeplasser går det jevnlige avganger med både buss og trikk, og fra Storo T-banestasjon har man tilgang til flere T-banelinjer med hyppige avganger. I tillegg ligger Grefsen stasjon i området, hvor det går togforbindelser til blant annet Oslo sentrum og videre ut av byen. Den gode kollektivdekningen gjør dette til et praktisk utgangspunkt både for daglig pendling og for å benytte seg av byens mange tilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av blokk/bygård/terrassehus, datert 21.11.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens rominndeling av leiligheten.

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
Boligen er regulert til boligformål etter S-4465, datert 23.09.2009. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser alt. 1 for Malmøgata 5 og 7, Stockholmgata 10 og 12, Marstrandgata 8 og Københavngata 11.

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/

Pågående plansaker i området:
Dælenenggata ved 37-39 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 2025/06818 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201901778
Status: Under behandling
Formålet med planen er å tilrettelegge for omsorgsboliger med sansehage, omregulere Dælenenggata mellom Fagerheimgata og Københavngata til gatetun, sikre eksisterende park og gang- og sykkelveien, samt å sikre muligheten for en framtidig åpning av Torshovbekken gjennom planområdet.

Detaljregulering , Vogts gate - Toftes gate
Saksnummer: 2025/06795 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202315257
Status: Under behandling

Detaljregulering , Toftes gate
Saksnummer: 2025/06774 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202308348
Status: Under behandling

Pågående byggesaker i området:
Marstrandgata 10 A-B - oppføring av bolig og næringsbygg

Saksnummer: 2025/04638 - Byggesak
Mottatt sak: 09.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202318725
Status: Under behandling
Eiendommen ligger på Dælenenga i bydel Grünerløkka. Tiltaket omfatter oppføring av et nytt bolig- og næringsbygg. Det vil etableres 15 leiligheter, samt næringslokaler i 1. etasje ut mot gate. Bygningen plasserer seg som en infill mellom eksisterende bygningsmasse. Kvartalet har originalt vært en del av Bergene Chokoladefabrikk, men består i dag av både nyere og eldre bebyggelse. Området for øvrig er i stor grad preget av bygårdsbebyggelse fra sent 1800-tall til mellomkrigstid.

Marstrandgata 9 - 11 - Stockholmgata 18 - 20 - Oppføring av boligbygg og riving av eksisterende bygninger
Saksnummer: 2025/14380 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202205720
Status: Under behandling
Tiltaket er lokalisert i bydel Grünerløkka. Søknaden omfatter riving av eksisterende bygninger på eiendommene og oppføring av et kombinert bolig- og næringsbygg på 6 etasjer på hjørnet mot Marstrandgata og Stockholmgata. Det etableres felles utearealer i bakgården og på takterrasser.

Marstrandgata 8 - ombygging, utbedring og utvidelse - Black Box Teater
Saksnummer: 2025/13741 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553174
Status: Under behandling

Københavngaten 14 A-E - oppføring av balkonger
Saksnummer: 2025/07567 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555882
Status: Under behandling

Stockholmgata 25 - Gøteborggata 42 - 44 - bruksendring av næringsbygg til studentboliger og oppføring av innfill-bygg med seks studentboliger - Campus Grünerløkka
Saksnummer: 2025/10235 - Byggesak
Mottatt sak: 19.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458063
Status: Under behandling

Gøteborggata 30 - 34 - Marstrandgata 4 - Oppføring av 2 boligblokker - Prosjekt Qben (Gammel lov)
Saksnummer: 2025/08187 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 200909112
Status: Under behandling

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/227/596/25:
23.01.2014 - Dokumentnr: 66325 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruksrett til uteoppholdsareal for gnr. 227 bnr. 253, bnr. 308, bnr. 309, bnr. 596 og bnr. 598
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:596
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2014 - Dokumentnr: 66325 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg for gnr. 227 bnr. 253, bnr. 308, bnr. 309, bnr. 596, bnr. 598 og gnr. 527 bnr. 5
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:596
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2014 - Dokumentnr: 259665 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/1951

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 registert 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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 91 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- (inkl. 2 x visninger + overtagelse)
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 181 800,- 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 14. mars 2026

Megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Marstrandgata 12

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	16 min

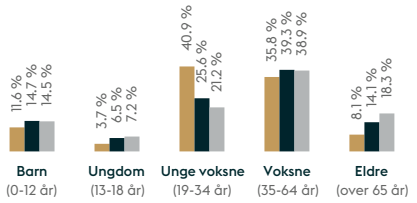
Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	2 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	7 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-... 62 barn	2 min 0.2 km
Hallenparken barnehage (1-6 år... 88 barn	6 min 0.5 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Grünerløkka skole	6 min
Dælenengen ballbane	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	7 min
SATS Ringnes Park	9 min

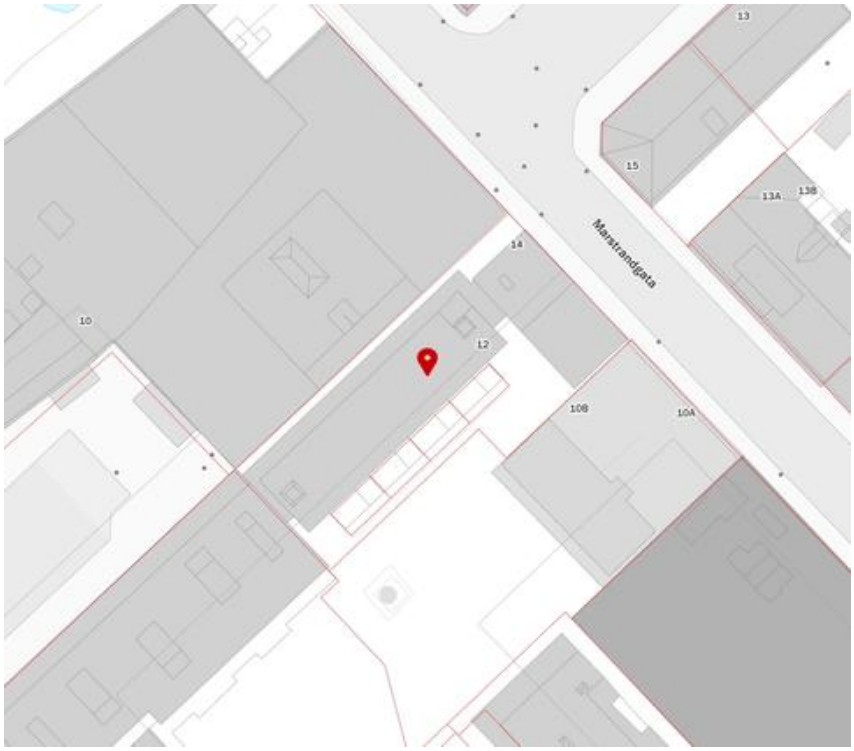
«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MARSTRANDGATA 12, 0566 OSLO

Gnr: 227 Bnr: 596 Seksjon: 25
0301 OSLO kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	02/03/2026
Utskriftsdato:	04/03/2026
Oppdragsnummer:	99027
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med én ekstern boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet over to etasjeplan i 6.- og 7. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via felles garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Leilighet med normal standard fra byggeåret.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:
– Montering av elbil-lader på tilhørende garasjeplass.
– Tette lysåpning mellom etasjene, legging av gulv.
2023:
– Montering av nye downlights + dimmer, og speilbelysning i badet.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2014, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsvegger (Bad / 7. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Joshua Hubbard
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eier: Joshua Hubbard , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 227 Bnr: 596 Seksjon: 25
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	666 m² (felleseie tomt)
Eierbrøk seksjon:	84 / 1951
Hjemmelshaver:	Joshua Hubbard
Adresse:	Marstrandgata 12, 0566 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	01/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2014

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
6. etasje	46	0	0	13
7. etasje	45	0	0	0
Sum bolig:	91	8	0	13
Sum BRA:	99			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bod		
7. etasje	Bad, To soverom, Stue		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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 håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre med håndløper på en side av trappen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Håndløper montert på en av sidene i trappen.

Tilstandsvurdering: Trappen mangler håndløper på to sider. Dette er i strid med kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet og medfører økt fallrisiko. Montering av håndløper anbefales.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige skyvedører og dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1.etasje:
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré, bod.

Etasjeskiller i betong og trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og to soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 13 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk i metall med glassfelter.

Felles svalgang tilknyttet inngangspartiet i 6.etasjen.
Brannbalkong/fellesareal med adkomst via et av soverommene i 7.etasjen.
Betongoverflater på dekket. Rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Brannbalkongen skal kun benyttes i nødstilfeller og er derfor ikke besiktiget.
Felles svalgang tilknyttet inngangspartiet ligger under sameiets ansvarsområde.
Arealer tilknyttet fellesarealer er ikke oppmålt. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 110 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Avløpsrør i plast og støpejern.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk (kjøkken). I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer montert i stue og i to soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ok avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Stekeovn m/ dampfunksjon, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt montert. Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Drømmekjøkkenet.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 6.etasje:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 7.etasje:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 6.etasje:
Sparklet og malte plater og malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stuen.
I kjøkkenet er høyden målt til ca. 2,20 m.

7.etasje:
Malte betongelementer.
Plater i metall i badet.
Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stuen.
I badet er høyden målt til ca. 2,17 m.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 6.etasje:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter, montert i entréen.

7.etasje:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter, montert i et soverom.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter, montert i et soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Det er montert elektriske utvendige screens på vinduer i etasjene på side mot balkongen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entréen. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2014. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2014. Samsvarserklæring signert og datert 12.08.2014 er fremvist for følgende arbeider: - Elektro-installasjoner i leilighet iht. byggetegninger. Samsvarserklæring signert og datert 06.10.2023 er fremvist for følgende arbeider: - Montering av nye downlights + dimmer, og speilbelysning i badet. Samsvarserklæring signert og datert 05.06.2024 er fremvist for følgende arbeider: - Montering av elbil-lader på tilhørende garasjeplass.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 7. etasje

Beskrivelse:	Bad fra byggeåret. Badet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtromsgulv – Bad, 7. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Hjørnesluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 7. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert sprekk og misfarging i to veggfliser i dusjen. Årsak kan være et symptom på fuktbelastning i flisene. Det anbefales at forholdet utredes, og det bør påregnes at veggflisene byttes ut. Fuktindikator er anvendt på veggoverflater fra soverom mot dusj og i himlingen fra kjøkken mot bad, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 7. etasje

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 7. etasje

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og skyvedør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking – Bad, 7. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Joshua Hubbard	9578-5998-4-2370125	2026-03-09 22:19:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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.

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0131/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marstrandgata 12, 0566 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Joshua Hubbard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2017

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: 8561810
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Det ble byttet speil lys, spotter, dimmer, 2pol bryter og termostat Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad av Norac AS Baderomsmøblere av Systembygg Agder AS Projeskt - Chokoladefabrikken - Bundebygg AS All dokumentasjon er tilgjengelig.

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?

Nei

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad - Det ble byttet speil lys, spotter, dimmer, 2pol bryter og termostat. Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo. Stue i andre etasje - Skifte stikkontakt fra en innfelt dobbeltstikk til påvegg dobbeltstikk - Brudevold-Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 17.09.2014 av Infratek - ingen feil eller mangler

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Levere og montere Zaptec PRO ladepakke Utarbeidet Av Smart Elektro AS Kontaktperson: Øystein Nilsen Adresse: Karihaugveien 89

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tetting av lysåpning mellom etasjer, - Godkjent av Plan- og bygningsetaten med ferdigattest - sak nr. 202462755 - All dokumentasjon er tilgjengelig.

---

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?

Ja

Beskriv: Ombygging av ventilasjonsanlegg i 2024 av SDV Kilmakontakten.

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekk og misfarging i veggfliser i dusjen

---

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)

Ja

Beskriv: Problemer med vann i garasje/bod ved styrtregn tidligere. Utbedret av sameiet i 2023 med legging av betong i hovedinngangen for å hindre inntrenging av vann.

---

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/setningsskader eller liknende?

Nei

---

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, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Ombygging av ventilasjonsanlegg i 2024 av SDV Kilmakontakten.

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling i forbinelse med tidligerer salg

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Pågående arbeid i Marstrandgata 10, estimert ferdigstilt i Q2 2026

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?

Nei

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 boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0131/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Joshua Hubbard	**2026-03-09**

Identifikasjon

Joshua Hubbard

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

enova

Energiattest



Adresse	
Marstrandgata 12, 0566 OSLO	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269481**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300282114**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **596**
Seksjonsnummer **25**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
104,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
104,84 kWh/m²	**10 982 kWh**



Marstrandgata 12, 0566 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Marstrandgata 12, 0566 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0131/26 . Vår ref.: 7447-1-25 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Marstrandgata 12-14 Sameie
Organisasjonsnr:	914183766
Seksjonseier:	Hubbard, Joshua
Medeier:	Sandberg, Christel
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Marstrandgata 12, 0566 OSLO
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	227
Bnr.	596

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8561810.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseier har kjøpt andel i Chokoladefabrikken Garasjesameie. Gnr. 527, bnr. 5 , bruksrett til bestemt parkeringsplass. Plassen følger ikke automatisk med leiligheten. Felleskostnader for gaarsjen kommer i tillegg til felleskostnader for leiligheten. Megler må tydlig informere om dette i eierskiftemeldingen. Ved overdragelse av plassen påløper det administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Faktura sendes kjøper. Felleskostnader øker med 7,5 % fra 01.01.2023

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 152,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Bredbånd	150,00	
Felleskostnader	4 414,20	
Fyring	588,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	893,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 266,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eivind Robstad-Sandstå, e-post: marstrandgata12_14@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2025 for CHOKOLADEFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Organisasjonsnummer: 914627036
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mai kl. 09:00 til 11. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kjetil Lobben er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Oskar Broberg foreslått. Som protokollvitner ble Kjetil Lobben og Lars Wilhelmsen foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

KL

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Vi ønsker å få valgt en vara representant til styret.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Kjetil Lobben (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

KL

Kjetil Lobben

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Oskar Broberg (19 stemmer)
Lars Wilhelmsen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oskar Broberg
Lars Wilhelmsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjersti Fossan (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjersti Fossan

Oslo 19/6

Oslo 19/6

VEDTEKTER
for
MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

Endringslogg:
03.09.14 Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Sist endret på ordinær generalforsamling 11.03.2020

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 227 bnr. 596 i Oslo kommune er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring med vedheftede plantegninger (vedlagt) delt opp i 28 eierseksjoner, hvorav 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, heretter benevnt sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten, seksjoneringsbegjæring og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av sameieandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Ved motstrid gjelder de ufravikelige reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 foran disse vedtektene.

§ 2
Seksjon

En ideell andel i sameiets eiendom med eksklusiv bruksrett til én bruksenhet, benevnes seksjon.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Bruksenhetenes balkonger, terrasser og eksklusive hagearealer er tilleggsdeler til seksjonene.

Sameieandelen for den enkelte seksjon er fastsatt med basis i seksjonens bruksareal (eksklusive eventuelle tilleggsdeler, boder og parkeringsplasser), slik det fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Seksjonen kan ikke skilles fra sameieandelen.

Overdragelse av seksjonen må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter, jf. § 1, og disse vedtektene.

Overdragelse av seksjonen kan ikke skje uten at forretningsfører har fått melding. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felleskostnader, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere sameiers forpliktelser.
Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

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

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

§ 3
Fellesarealer og enerett til bruk av fellesareal

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, heiser, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov, samt utomhusarealer.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal. Fellesarealene kan nyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Til hver boligseksjon hører eksklusiv bruksrett til én nummerert bod i fellesareal i underetasjen. Bruksretten er tilbehør til den seksjonen boden hører til (realservitutt) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at seksjonen følger med. Første gangs bodfordeling foretas av utbygger. Eventuell senere omfordeling foretas av styret. Styret eller forretningsfører oppbevarer liste over bodfordelingen til enhver tid. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk av boden.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av eiendommens innvendige fellesarealer så som ganger trapper og heiser og andre fellesrom-/anlegg, samt til utvendige fellesarealer (utomhusarealer) så som grøntanlegg, veier, lekeplasser, takterrasse og andre fellesinnretninger.

Boligseksjonene i alle eierseksjonssameiene som inngår i prosjektet (jf § 18) har i fellesskap gjensidig rett til bruk av prosjektets samlede utomhusarealer. Utomhusarealene vil inntil alle byggetrinn i prosjektet ferdigstilt og overlevert kunne være av midlertidig karakter.

Næringsseksjonen har enerett til bruk av fellesarealer som kun benyttes av eller betjener denne, herunder uteareal utenfor næringsseksjonen.

Bestemmelsene om enerett til bruk av fellesareal ovenfor kan bare bringes til opphør ved vedtak i sameiermøtet med 2/3 flertall.

Parkeringsplasser i garasjekjelleren er organisert i eget sameie i egen anleggseiendom. Ingen del av garasjeanlegget inngår i sameiet.

§ 4
Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Sameier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er er nevnt,

må bekostes av sameieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

Sameierne er også forpliktet i forhold til videre utvikling av tilstøtende eiendommer i prosjektet (jf. § 18).

§ 5
Sameiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Sameieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen/terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Sameierne er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av den bod de har eksklusiv bruksrett til.

Eventuelle tilleggsarealer til en seksjon (både ut- og innvendige) har sameieren vedlikeholdsansvaret for. Sameieren har vedlikeholdsansvar for uteareal/haveareal som måtte være tillagt seksjonen, også om dette areal ikke er gjort til tilleggsareal ved eiendommens seksjonering. Sameieren har også tilsynsansvar og sneryddingsansvar for balkonger/terrasser som ikke måtte være tilleggsareal.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6
Sameiets vedlikeholdsplikter

Det påhviler boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke, samt utvendige tak og fasader med balkonger/terrasser, dører og vinduer.

Vedlikehold av prosjektets utomhusarealer skjer i fellesskap med de øvrige eierseksjonssameiene. Det samme gjelder vedlikehold av pipe i gårdsrom og felles fordrøyningsbasseng, samt andre anlegg og installasjoner beliggende på en eller flere av eiendommene i prosjektet som benyttes av eller betjener eierseksjonssameiene i fellesskap.

Det påhviler næringsseksjonen å besørge vedlikehold av fellesarealer som næringsseksjonen har enerett til å bruke, samt næringsseksjonens fasade med dører og vinduer.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/ terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er alle kostnader til sameiets/eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon. Styret skal påse at alle kostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Kostnader drift og vedlikehold av fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, dekkes av boligseksjonene i fellesskap og fordeles etter den innbyrdes sameiebrøken til boligseksjonene.

Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer som næringsseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, dekkes av næringsseksjonen alene.
Det ovennevnte gjelder tilsvarende for fellesarealer som benyttes av eller betjener seksjonene og som befinner seg på de øvrige eiendommene i prosjektet, herunder i garasjeanlegget.

Felleskostnader for øvrig, så som offentlige skatter/avgifter, forretningsførsel, regnskap/revisjon, drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg mv., dekkes av seksjonene i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken. Dette gjelder likevel ikke dersom særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Den enkelte sameier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret med basis i kostnadsfordelingen ovenfor, til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Utover ordinære felleskostnader og fellesinntekter, betaler den enkelte sameier et akonto beløp for varmtvann. Dette blir årlig avregnet.

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

§ 10
Utleie

Leietakeren forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn og egen adresse i utleieperioden.

§ 11
Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 26.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

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 sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at sameier gis et salgspålegg.

§ 12
Sameiermøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordnært sameiermøte. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøte ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 33(4). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Sameiermøtet skal holdes når minst to sameiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13
Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett i samsvar med bestemmelsene nedenfor. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligseksjoner, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver seksjon blant seksjonenes beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligseksjoner den eier.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Saker som bare angår boligseksjonene eller fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertall regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon gir én stemme.

Saker som bare angår næringsseksjonen eller fellesarealer som næringsseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av næringsseksjonen alene. Boligseksjonene har likevel stemmerett i alle saker som gjelder vedlikehold av bygningens fasade.

Saker som angår hele sameiet avgjøres av alle seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.

5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.

7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.

8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen

2. Endring i fordeling av felleskostnader

3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 første ledd (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter etter lov om eierseksjoner § 30, 3. ledd, kreves enstemmighet av samtlige sameiere. For slike vedtak som angår prosjektets felles utomhusarealer, kreves enstemmighet blant samtlige sameiere i alle eierseksjonssameiene.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med 1 varamedlem. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 15
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

§ 16
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Revisorloven gjelder så langt den passer.

§ 17
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 1G til enver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§18
Prosjektet Chokoladefabrikken – plikt til å medvirke

Prosjektet
Sameiet er en del av utbyggingsprosjektet Chokoladefabrikken (prosjektet) på eiendommene gnr. 227 bnr. 596 (bygg A), bnr. 253 (bygg B), bnr. 598 (bygg C), bnr. 308 (bygg D og E) og bnr. 309 (bygg F) i Oslo, med en samlet bebyggelse på ca. 150 boliger, samt næringslokaler. Hver eiendom er organisert som ett separat eierseksjonssameie.

Deling av næringsseksjon
Så snart det foreligger tillatelse til det, skal næringsseksjonen i sameiet deles i to næringsseksjoner. De bestemmelser i disse vedtekter som gjelder næringsseksjonen, vil etter delingen gjelde de to nye seksjonene i fellesskap. Sameiet kan ikke motsette seg slik oppdeling.

Felles utomhusarealer
Utbygger kan fastsette vedtekter og/eller andre bestemmelser for prosjektets felles utomhusarealer. Sameiet vil være forpliktet av disse vedtekter/bestemmelser, og herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Boligameiets andel av disse kostnadene inngår i sameiets felleskostnader (jf § 8).

Boligameiets rettigheter i felles utomhusarealer er sikret i eierseksjonssameienes vedtekter og/eller ved tinglysing av gjensidige bruksretter i utomhusarealene. Dette kan bli gjennomført etter at hele prosjektet er ferdig utbygget (gjelder alle eventuelle byggetrinn).

Garasjeanlegg
Det er bygget felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele prosjektet. Garasjeanlegget er fradelt som egen anleggseiendom med eget gnr/bnr (527/5). Eiere av garasjeanlegget er garasjeplasskjøperne i ideelt sameie med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Utbygger eier alle usolgte parkeringsplasser.

Garasjeanlegget er organisert som eget sameie i separat anleggseiendom. Det er fastsatt egne vedtekter for garasjeanlegget. Ingen del av garasjeanlegget inngår i sameiet.

Tekniske anlegg etc. for sameiet er i hovedsak plassert i sameiets eiendom. I den grad enkelte funksjoner for sameiet likevel er lagt i eiendommene til de øvrige eierseksjonssameiene i prosjektet, som boder, bil- og sykkelparkering, tekniske rom med mer, har utbygger etablert en bruksrett til eller overført en eierandel i naboeiendommen til fordel for sameiet.

Medvirkningsplikt
Inntil prosjektet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at

utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Uten hensyn til føringer i disse vedtekter, står utbygger fritt til å gjennomføre eventuelle ytterligere byggetrinn.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse (fra og med overskriften "Medvirkningsplikt") bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

§ 19
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 21
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere.

§ 22
Registering

Registrering av sameiet i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsvedtaket.

§ 23
Elektronisk kommunikasjon

Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til sameiermøte, kan skje elektronisk. Den enkelte sameier eller beboer plikter å holde styret oppdatert med en e-postadresse for slik kommunikasjon. Sameiet har en Facebook side, denne kan brukes som oppslagstavle av sameierne og andre beboere, ta kontakt med styret for å bli lagt til gruppen.

***

Husordensregler sameiet Marstrandgata 12-14
Bygg A og B

Oppdatert 05.04.2015

§1 FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboere og eiere av seksjonene i sameiet et trygt og trivelig bomiljø, og sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt.

§2 GENERELT
Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og gjøre seg kjent med instrukser for brannsikkerhet, søppelhåndtering etc. som blir utarbeidet for sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3 BRANNALARM
Brannalarmen for alle byggen A-F i Chokoladefabrikken er koblet sammen. Hvert bygg har sitt brannpanel, for Marstrandgata 12-14 er brannpanelet ved hovedinngangen. Ved alarm vil både adresse og leilighetsnummer stå på panelet. Ikke under noen omstendighet rør panelet hvis alarmen ikke gjelder din egen adresse og leilighet. Det er 3 minutter forsinkelse fra brannalarmen er utløst i leiligheten til alarmen varsler alle byggene i Chokoladefabrikken og tilkaller brannvesenet. Ved utløst falsk alarm gå direkte til panelet og følg anvisning for å unngå evakuering av Chokoladefabrikken og utrykning. Før avstilling av alarm kontroller adresse og leilighet. Ikke under noen omstendighet rør panelet hvis alarmen ikke gjelder din egen adresse og leilighet. Faktura for utrykning ved falsk alarm vil bli viderefaktureres den enkelte leiligheten.

§4 RO
Leiligheter må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal det være nattero i leilighetene og fellesarealene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre.

Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til overnevnte regel om nattero.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager og kl. 20.00 og kl. 10.00 på lørdager og søndager/helligdager. Ombygging eller oppussing som vil vare i mer enn en uke og medfører støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§5 FELLESAREALER
Fellesarealer skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene. Ved oppbevaring av barnevogner og rullatorer i fellesarealer skal disse plasseres på utvidelsene av svalgangene. Dette er av sikkerhetsmessige årsaker. Brudd på disse reglene som medfører bøter fra eksempelvis Brannvesenet vil viderefaktureres den enkelte beboer som står for regelbruddet.

Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i den enkelte leilighet eller bod tilhørende leilighet.

Utsmykking på vegger i fellesoppgang er ikke tillatt. Nummerskilting til hver seksjon skal være standardisert..

Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere, dvs. at alle må holde et moderat støynivå og sørge for å rydde etter seg.

Røyking er ikke tillatt på sameiets fellesarealer, det gjelder også uteareale ne.
Ved lek og ballspill på uteareal må det tas hensyn til beplantning og andre installasjoner.
Det må ikke legges ut mat til fugler som kan tiltrekke duer, mus og rotter til sameiet
Av hensyn til brannfare er det ikke lov med fakler og lignende.

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets område eller fra balkonger og markterrasser. Dette er og i overensstemmelse med Oslo kommunes fyrverkeriforbud som håndheves strengt. Seksjonseier er ansvarlig for skader som blir påført sameiets fellesarealer av personer som vedkommende gir adgang til sin seksjon.

Alle endringer som berører husets fasader skal godkjennes av styret i henhold til sameiets vedtekter. Dette for å ivareta en estetisk og harmonisk fasade. Dette inkluderer anskaffelse av markiser o.l.

Ut over det som her er angitt gjelder alminnelig god folkeskikk når det gjelder bruk av fellesarealene.

§6 LÅSING, NØKLER OG PORTÅPNERE
Dører til garasje og fellesrom skal alltid være låst.

Seksjonseier er ansvarlig for til enhver tid å ha oversikt over hvor utkvitterte nøkler og portåpnere befinner seg. Ekstra bestilling av nøkler og portåpner må gjøres av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

Seksjonseier er ansvarlig for at boden i kjelleren til en hver tid er låst, også hvis den ikke benyttes.

Seksjonseier plikter å informere styret umiddelbart dersom nøkler eller portåpner er mistet/ kommet på avveie.

§7 SKILTING
Entredørene til seksjonene og dørene må ikke under noen omstendighet perforeres da dette er branndører.

Porttelefonlistene med leilighetsnummer administreres av styret. Ved utleie av leilighet eller eierskifte, plikter seksjonseier å melde fra til styret slik at skilting blir oppdatert.

Informasjonsskriv til andre beboere skal kun henges på egen oppslagstavle i hovedinngangen. All annen skilting, herunder oppsetting av plakater og oppslag, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§8 BALKONGER, SVALGANGER OG HAVER
Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på seksjonens utearealer som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.
Det er ikke tillatt å banke/riste dyner, puter, tepper og lignende fra balkong.
Det er ikke tillatt å kaste noe avfall ned fra balkongene og ned på andre sameiers uteområde eller sameiets fellesområde.
Av hensyn til brannsikkerhet tillates ikke kullgrill.

§9 SØPPEL
Alle beboere skal sette seg inn i gjeldende avfallshåndteringsrutiner. Enhver skal påse at kastet søppel ikke tetter til sjaktene.
Avfall skal ikke oppbevares på sameiets fellesareal, markterrasser eller utenfor leilighetens entredør.
Felles container blir bestilt på sameiets regning ved dugnader.

§10 DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.

Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område. Det er båndtvang på sameiets fellesareal. Eier er ansvarlig for å hindre at dyret gjør fra seg på fellesarealer eller beveger seg inn på private områder.

Lufting av husdyr skal ikke foregå på sameiets fellesarealer og uteområder.

§11 FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER
Styret i sameiet har e-post adresse marstrandgata12_14@styrerommet.net
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Eventuell klage på brudd på ordensreglene skal i første omgang tas direkte med vedkommende. Ved gjentatte brudd skal forholdet meldes skriftlig til styret med begrunnelse.
Beboer som oppdager skader på sameiets eiendom skal snarest mulig rapportere dette til styret.

All Informasjon fra styret vil i hovedsak distribueres elektronisk per mail og på Facebook gruppen til Marstrandgata 12_14, ta kontakt med styret for å bli lagt til gruppen.
Det er den enkeltes sameiers ansvar å informere styret om sin til enhver tid gjeldende e-post adresse.

Protokoll til årsmøte 2025 for MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 914183766
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 17:30, Stockholmsgata 10 (Cretalux sine lokaler).

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Andreas Mossige i OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Som protokollvitner ble Dag Roar Helle foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlikeholdsplanen er lagt ved som orientering i tillegg til årsrapporten. Se vedlegg

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Dagens styre arbeider godt sammen. Styreleder ble kun valgt for ett år forrige årsmøte, og det legges derfor opp til å velge styreleder for ett år til for å komme tilbake i normal 2-årssyklus. Varamedlem velges for ett år av gangen.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Eivind Robstad-Sandstå

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Eivind Robstad-Sandstå

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Maria Victoria Henriksen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Maria Victoria Henriksen

8. Etablering av felles renovasjonsløsning med Marstrandgata 10

I forbindelse med oppføring av nybygg på tomten til Marstrandgata 10 vil sameiet miste den midlertidige løsningen for avfallshåndtering som vi har fått disponere gratis de senere årene.

Styret har derfor fremforhandlet en avtalegrunnlag hvor Marstrandgata 10 får etablere porttelefon mv på porten som leder inn fra Marstrandgata til bakgård tilsvarende som Marstrandgata 12. Som vederlag for tilgang til porten skal Marstrandgata 10 etablere et felles avfallsrom for Marstrandgata 10 og 12 uten kostnad for Marstrandgata 12-14 Sameie.

Tiltaket innebærer at det vil ble etablert en dør i portområdet, på motsatt side av postkassestativene. Det antas at dette lar seg gjøre uten større konsekvenser for bygningsmassen - tiltaket vil kvalitetssikres før etablering. Sameierne vil få tilgang til avfallsrommet ved bruk av brikke eller Unlocapp.

Vedlagt er et foreløpig utkast hvordan løsning kan se ut.

Styrets innstilling
Styret mener at etableirng av felles avfallsrom i betydelig grad forenkle avfallshåndteringen, og redusere bruk av vår avfallsløsning som fellesløsning for øvrige sameier i kvartallet, samt gi et mer helhetlig og estetisk uttrykk.

Plassering av dør er forventet å gi minimalt med støyutfordringer for sameiet, tilsvarende som inngangsdør inn til trappeløp.

Styret innstiller derfor på å godta etablering av avfallsrom ved gjennom en egen dør fra portrommet.

Forslag til vedtak:
Etablering av felles renovasjonsløsning med Marstrandgata 10 godkjennes

Vedtatt. Antall stemmer for: 9
Antall blanke stemmer: 0
Antall stemmer mot: 0

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7447
MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 17:30, Stockholmsgata 10 (Cretalux sine lokaler).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Etablering av felles renovasjonsløsning med Marstrandgata 10

Med vennlig hilsen,
Styret i MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlikeholdsplanen er lagt ved som orientering i tillegg til årsrapporten. Se vedlegg

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. Vedlikeholdsplan Marstrandgata 12-14 29.05.24 (2).pdf
3. 7447 Årsregnskap 2024.pdf
4. 7447 Marstrandgata 12-14 Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Dagens styre arbeider godt sammen. Styreleder ble kun valgt for ett år forrige årsmøte, og det legges derfor opp til å velge styreleder for ett år til for å komme tilbake i normal 2-årssyklus. Varamedlem velges for ett år av gangen.

Roller og kandidater

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

- Eivind Robstad-Sandstå

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

- Maria Victoria Henriksen

Sak 8

Etablering av felles renovasjonsløsning med Marstrandgata 10

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med oppføring av nybygg på tomten til Marstrandgata 10 vil sameiet miste den midlertidige løsningen for avfallshåndtering som vi har fått disponere gratis de senere årene.

Styret har derfor fremforhandlet en avtalegrunnlag hvor Marstrandgata 10 får etablere porttelefon mv på porten som leder inn fra Marstrandgata til bakgård tilsvarende som Marstrandgata 12. Som vederlag for tilgang til porten skal Marstrandgata 10 etablere et felles avfallsrom for Marstrandgata 10 og 12 uten kostnad for Marstrandgata 12-14 Sameie.

Tiltaket innebærer at det vil ble etablert en dør i portområdet, på motsatt side av postkassestativene. Det antas at dette lar seg gjøre uten større konsekvenser for bygningsmassen - tiltaket vil kvalitetssikres før etablering. Sameierne vil få tilgang til avfallsrommet ved bruk av brikke eller Unlocapp.

Vedlagt er et foreløpig utkast hvordan løsning kan se ut.

Styrets innstilling

Styret mener at etableirng av felles avfallsrom i betydelig grad forenkle avfallshåndteringen, og redusere bruk av vår avfallsløsning som fellesløsning for øvrige sameier i kvartallet, samt gi et mer helhetlig og estetisk uttrykk.

Plassering av dør er forventet å gi minimalt med støyutfordringer for sameiet, tilsvarende som inngangsdør inn til trappeløp.

Styret innstiller derfor på å godta etablering av avfallsrom ved gjennom en egen dør fra portrommet.

Forslag til vedtak

Etablering av felles renovasjonsløsning med Marstrandgata 10 godkjennes

Vedlegg

5. Plan 1 - renovasjon alternativ løsning (2).pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eivind Robstad-Sandstå
Styremedlem	Helena Sæter
Styremedlem	Mats Hagen Tranvåg
Varamedlem	Maria Victoria Kleven Henriksen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post marstrandgata12_14@styrerommet.no. Se Marstrandgata 12-14 Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/7447 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Marstrandgata 12-14 Sameie
Sameiet består av 28 seksjoner.
Marstrandgata 12-14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914183766, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 596

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

Marstrandgata 12-14 Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er BDO AS.

HK-dir Fortrolig informasjon

Styrets arbeid

Det har vært avholdt sju styremøter i 2024, herunder regnskapsmøte og budsjettmøte. Styret har gjennom året prioritert tiltak for å bedre sameiets økonomi, nødvendig vedlikehold og oppfølging av løpende saker. Som i 2023 har styrets arbeid har også i 2024 vært preget av flere oppfølgingssaker. Styret har hatt et godt samarbeid i 2024. Styret har også deltatt på fellesmøte med de øvrige sameiene i kvartalet. I det følgende er det gitt en oppsummering av saker som er behandlet av styret gjennom året.

Marstrandgata 10 – byggeprosjekt

Styret har hatt dialog med Oslo House AS om utvikling av nabotomt, og gitt innspill til forslag om reguleringsplan. Styret har gjennom 2024 hatt god dialog med utbygger. Forventet byggestart er august 2025 med planlagt ferdigstillelse sommeren 2026. Styret har også hatt noe dialog med Bundebygg i forbindelse med arbeidsbrakkene som midlertidig er satt opp i forbindelse med utbygging av Marstrandgata 9.

Avfallssystem

Som orientert på årsmøtet i 2024 har sameiet valgt å ikke gå videre med utbedring av avfalls-systemet ENVAC. Sameiet har de siste årene fått disponere plass til oppstilling av avfallsdunker på tomten til Marstrandgata 10. Dette har etter styrets syn fungert tilfredsstillende.

Til orientering vil den midlertidige løsningen utgår i løpet av 2025 som følge av oppstart av byggearbeid på tomta til Marstrandgata 10. Styret har hatt god dialog med utbygger av Marstrandgata 10 om en permanent løsning, og sameiet vil mest sannsynlig få etablert et nytt avfallsrom hos Marstrandgata 10 mot at Marstrandgata 10 får disponere porten inn til bakgård på lik linje som Marstrandgata 12-14 Sameie.Styret anser dette for å være en god løsning med begrensede negative virkninger for sameiet.

Fordelingsnøkkel for kostnader til VA og fjernvarme

Styret har hatt utstrakt dialog med øvrige sameier i kvartalet om endring av fordelings-nøkkel for fjernvarme og VA. Sameiet har mottatt et forslag om tilbakebetaling for den historiske perioden ved at nytt forslag om fordelingsnøkkel gis tilbakevirkende kraft. Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i perioden 20. -23. november 2024 hvor sameierne stemte for en frivillig tilbakebetaling av krav om historisk tilbakebetaling av kostnader til fjernvarme og VA. Sameierne ble informert om prosessen og styrets innstilling i møte 20. november 2024. Styret har også gitt skriftlig redegjørelse for saken og vårt syn på det underliggende rettslige kravet.

Styret har imidlertid fortsatt oppfølgingen av denne saken i 2025, ettersom det viser seg at grunnlaget for fordelingsnøkkelen trolig er feil. Styret forventer at det vil være noe arbeid med dette også i 2025. Styret vil kreve tilbakebetalt eventuell overfakturerte kostnader for VA og fjernvarme. En eventuell regnefeil vil også få betydning for beregningen av det historiske tilbakebetalingskravet.

Kontroll av brannanlegg

Styret har inngått avtale med Firesafe om årlig kontroll og oppfølging av brannanlegget.

HK-dir Fortrolig informasjon

Siden sameiet deler brannanlegg med resten av kvartalet, er det inngått en felles avtale. Styret minner om at det er ikke tillatt å fjerne/dekke til brannvarslere.

Styret har gjennom året hatt et omfattende samarbeid med de øvrige sameiene om felles brannvarslingssystem i samråd med Firesafe. Det er jevnlige samarbeidsmøter og samarbeidet anses for å være godt.

Firesafe gjennomførte en kontroll av sprinkleranlegget 18. september 2024. Styret har mottatt en kontrollrapport etter gjennomgangen som følges opp løpende. Det er imidlertid ikke identifisert noen vesentlige avvik ved kontrollen som har påkrevd umiddelbar utbedring.

Økonomi

Styret foretok/innførte en økning av felleskostnadene i 2024. Styret har siktet mot et nullbudsjett for 2024, men det ble likevel et underskudd på kr 84 075. Underskuddet dekkes av egenkapitalen. Styret vil vurdere en økning av felleskostnadene fra 2026 for å unngå underskudd for 2025.

Underskuddet skyldes økte vedlikeholds- og driftskostnader grunnet generell prisøkning, samt bruk av kostnader ifm utbedringene nevnt ovenfor og oppfølging mot utbygger. En større andel av underskuddet skyldes også krav om tilbakebetaling av internettkostnader for perioden 2021 – 2024. Det er forventet at bruk av konsulenter vil være noe mindre i 2025.

Vedlikehold og dugnad

Styret har fokusert på løpende vedlikehold i 2024, herunder oppfølging i etterkant av Firesafe-prosjektet, vedlikehold av port og lås, samt ventilasjon som følge av driftsstans.

Styret har også i 2024 hatt kontakt med Schindler ved driftsstans. Inntrykket er imidlertid at heisdriften har vært noe mer stabil i 2024 enn tidligere. Styret orienterer imidlertid om at det i 2025 har vært en betydelig kostnad på kr 117 000 ifm med bytting av bremser på heisen.

Det ble avholdt dugnad 30. april 2024. Styret takker alle som deltok. Styret merker seg imidlertid at deltakelsen på dugnadene overtid har vært nedadgående, og vil vurdere tiltak for å øke deltakelsen i tiden fremover.

Vi viser for øvrig til vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i 2024 for prosjekter som vurderes fremover, se vedlagt. Styre bemerker at denne ikke er oppdatert per mai 2025.

Klagesaker

Styret har blitt kontaktet ifm enkelte brudd på husordensreglene, særlig i forbindelse med luktsmitte.

Styret ber om at alle i sameiet setter seg grundig inn i gjeldende regelverk og at regelverket følges, herunder av leietakere. Styret ser alvorlig på eventuelle brudd på regelverk, og vil vurdere ytterligere tiltak vil vurderes dersom situasjonen vedvarer.

HK-dir Fortrolig informasjon

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Sameiets driftsinntekter i 2024 var kr 3 062 828. Av dette utgjør kr 1 242 828 ordinære felleskostnader (note 2), mens kr 1 820 000 er ekstraordinære inntekter, blant annet fra kapitalinnskudd, kapitalinnkalling og et rettsforlik (note 3). Disse midlene er innkrevd for å dekke planlagt vedlikehold i 2025, og årets inntekter gir dermed et forskjøvet bilde av den økonomiske situasjonen dersom man ser 2024 isolert.

Driftskostnadene utgjorde kr 1 602 645, noe som er betydelig høyere enn budsjettert (note 4–9). Dette skyldes særlig høye kostnader til konsulenthonorarer (kr 518 087), primært knyttet til juridisk bistand, i tillegg til økte kostnader til forsikring og kommunale avgifter.

Finanskostnadene var på kr 93 161 i 2024 (note 11), og gjelder i hovedsak renter på lån og eventuelle gebyrer. Samtidig var finansinntektene beskjedne, med kr 136 (note 10). Det samlede årsresultatet ble et overskudd på kr 1 367 158, men dette skyldes i stor grad inntektsføring av midler som allerede er disponert for fremtidige utgifter.

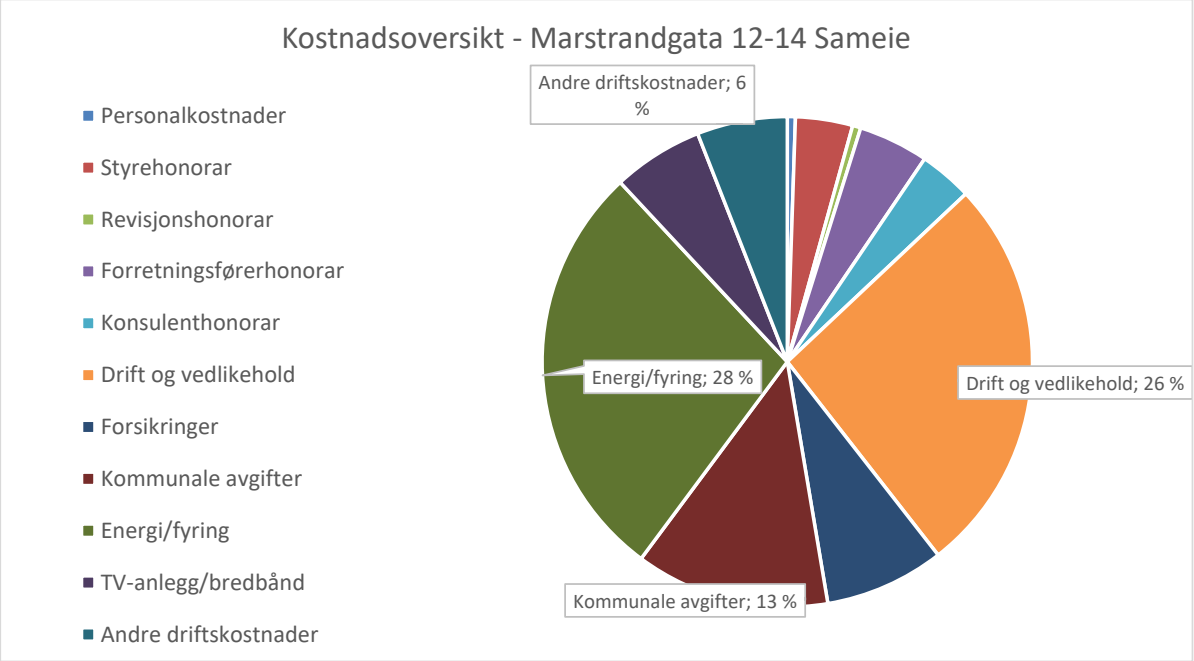
Resultat

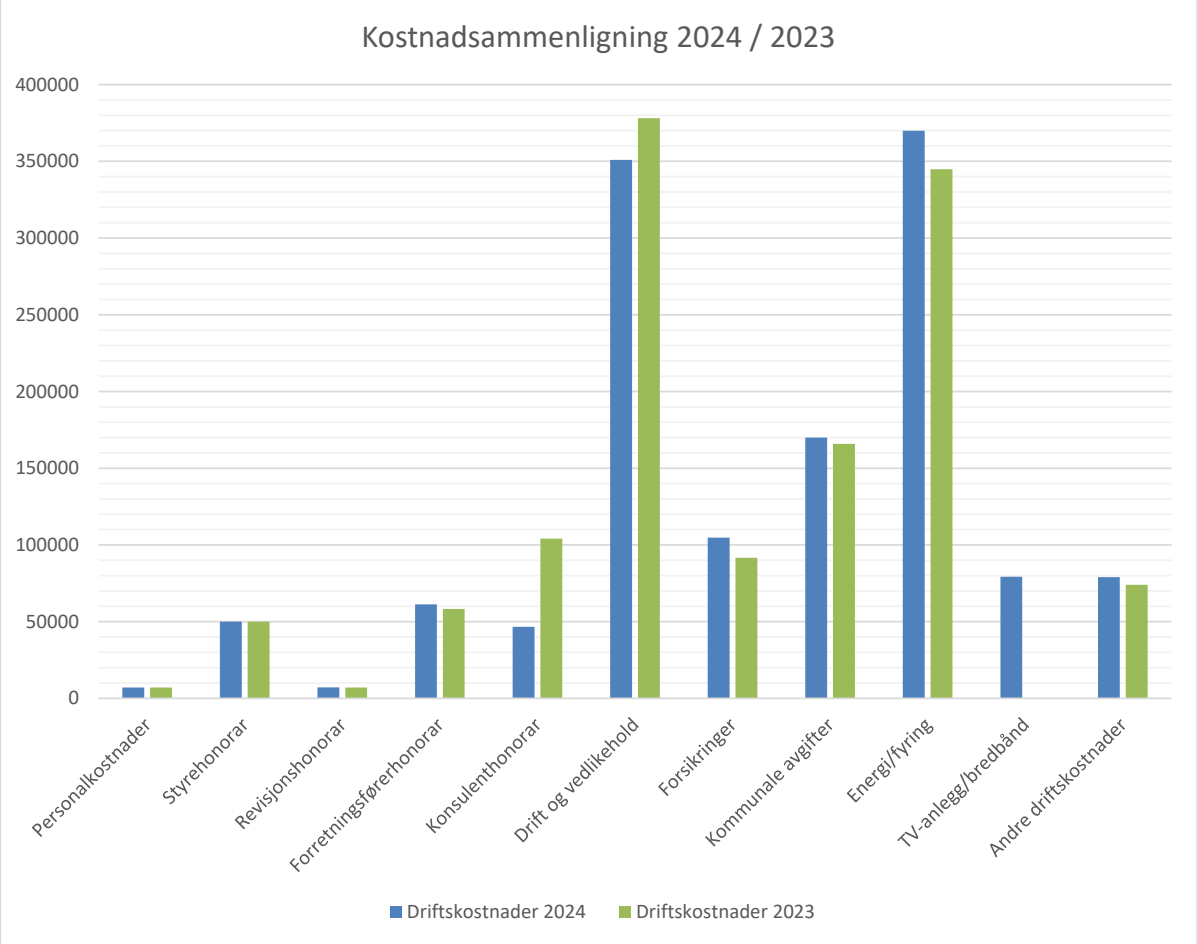
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Omløpsmidlene per 31.12.2024 utgjorde kr 663 216, noe som er en reduksjon på kr 111 628 fra året før. Dette tilsvarer en nedgang på 14,4 %, og skyldes i hovedsak bruk av bankinnskudd til å dekke driftskostnader i et år med negativt resultat.

HK-dir Fortrolig informasjon





HK-dir Fortrolig informasjon

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca. 15 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marstrandgata 12-14 Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HK-dir Fortrolig informasjon

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring AS med polisenummer 8561810. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

HK-dir Fortrolig informasjon

Vedlikeholdsplan Marstrandgata 12-14

For perioden 2024 – 2030.

Tiltak	Utbedringer	Tidsplan
Prosjekt ny fordelingsnøkkel	Avklare grunnlag for, og inngå avtale om, ny fordelings-nøkkel for vann/fjernvarme. Avtalen inngås uten krav om historisk tilbakebetaling. Alternativt vurdere å si opp avtalen ved å installere egne målepunkt.	2025
Prosjekt felles driftskomite	Inngå avtale om en felles driftskomite for kvartalet (anskaffelse av fellestjenester, vaktmester, gartner mv).	2026
Prosjekt vann	Inngå serviceavtale med kompetent servicepartner (eksempelvis VVS-gruppen) om fjernvarme, vanntrykk mv.	2025
Prosjekt avfallshåndtering	Si opp serviceavtale med Envac. Fortsette dialog om nytt felles avfallshåndtering/alternativt sammen med M10. Separat løsning for M12 kan også være aktuelt.	2026
Prosjekt tett bygg	Avklare om det er behov for ytterligere tiltak for å håndtere overvann ved betydelig styrtregn dersom tiltak gjennomført 2023/2024 ikke er tilstrekkelig for å hindre vanninntrengning kjellerbod.	2030
Prosjekt heis	Installering av nytt alarmsystem som følge av generell overgang til ny løsning.	2024
Prosjekt tilbakeholdte midler	Fremme krav om utbetaling av kr. 423.000,- i tilbakeholde midler som står på konto hos Eie-eiendomsmegling grunnet ikke ferdigstilt bakgård. Brev fra advokat Jon Søland, Advokatfirmaet SGB AS, er sendt Bundebygg. Pengene kreves overført til sameiet.	Innen 2030
Prosjekt brannvarslingsanlegg/ brannsentral	Oppfølging av serviceavtale med Firesafe. Gjennomgang av sprinkleranlegg mv.	2024
Fasade/vindusvask	Bygg og vinduer som vender ut mot Marstrandgata bør vaskes ved ferdigstillelse av byggeprosjektet Marstrandgata 11. Fremme krav om tilskudd til vask fra utbygger grunnet ekstraordinært mye støv pga. av utbyggingen.	2025
Utbedring av trappeløp/ inngangspartiet	Vedlikehold trappeløpet som følge av normal slitasje, f.eks. maling. Inngangspartiet kan vurderes rustet opp, f.eks. ved å montere spilevegg.	2025

MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE
ORG.NR. 914 183 766, KUNDENR. 7447

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 222 284	1 222 284	1 222 000	1 271 000
Andre inntekter	3	105	1 414	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 222 389**	**1 223 698**	**1 222 000**	**1 271 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 214	-7 082	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-61 323	-58 318	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-46 621	-104 094	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-350 930	-378 096	-237 000	-258 500
Forsikringer		-104 794	-91 687	-101 000	-119 000
Kommunale avgifter	9	-169 961	-165 861	-192 300	-218 300
Energi/fyring	10	-369 929	-344 810	-355 000	-345 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 268	0	-51 000	-51 000
Andre driftskostnader	11	-78 995	-73 977	-81 500	-88 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 326 083**	**-1 280 974**	**-1 164 850**	**-1 245 250**
DRIFTSRESULTAT		**-103 694**	**-57 276**	**57 150**	**25 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 619	14 642	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**19 619**	**14 642**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-84 075**	**-42 634**	**57 150**	**25 750**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-84 075	-42 634		

MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE
ORG.NR. 914 183 766, KUNDENR. 7447

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 008	66
Forskuddsbetalte kostnader		4 172	0
Driftskonto OBOS-banken		122 223	259 585
Sparekonto OBOS-banken		533 813	515 193
SUM OMLØPSMIDLER		**663 216**	**774 844**
SUM EIENDELER		**663 216**	**774 844**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		518 752	602 828
SUM EGENKAPITAL		**518 752**	**602 828**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 590	34 250
Leverandørgjeld		106 874	137 767
SUM KORTSIKTIG GJELD		**144 464**	**172 017**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**663 216**	**774 844**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, __.__.2025
Styret i Marstrandgata 12-14 Sameie

Eivind Robstad-Sandstå Helena Sæter Mats Tranvåg

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	964 548
TV/Internett	163 884
Energi 2	48 600
Seksjonert lokale	45 252
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 222 284**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	105
SUM ANDRE INNTEKTER	**105**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 214.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-30 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 213
Andre konsulenthonorarer	-2 596
SUM KONSULENTHONORAR	**-46 621**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 560
Drift/vedlikehold VVS	-9 732
Drift/vedlikehold elektro	-5 492
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-996
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 181
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 374
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 595
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-350 930**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-103 108
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-66 581
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-169 961**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-50 573
Fjernvarme	-319 356
SUM ENERGI / FYRING	**-369 929**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-9 408
Renhold ved firmaer	-50 393
Snørydding	-7 571
Andre fremmede tjenester	-6 011
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 800
Andre kontorkostnader	-1 041
Bank- og kortgebyr	-2 771
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-78 995**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	19 553
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
SUM FINANSINNTEKTER	**19 619**

Resultatanalyse 2024
Marstrandgata 12-14 Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 222 284	1 222 000	-284	0 %
Andre inntekter	105	0	-105	100 %
Sum driftsinntekter	**1 222 389**	**1 222 000**	**-389**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-7 050	-7 050	0	0 %
Styrehonorar	-50 000	-50 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 214	-10 000	-2 786	28 %
Forretningsførerhonorar	-61 323	-60 000	1 323	-2 %
Konsulenthonorar	-46 621	-20 000	26 621	-133 %
Drift og vedlikehold	-350 930	-237 000	113 930	-48 %
Forsikringer	-104 794	-101 000	3 794	-4 %
Kommunale avgifter	-169 961	-192 300	-22 339	12 %
Energi/fyring	-369 929	-355 000	14 929	-4 %
TV-anlegg/bredbånd	-79 268	-51 000	28 268	-55 %
Andre driftskostnader	-78 995	-81 500	-2 505	3 %
Sum driftskostnader	**-1 326 083**	**-1 164 850**	**161 233**	**-14 %**
Driftsresultat	**-103 694**	**57 150**	**160 844**	**281 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	19 619	0	-19 619	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**19 619**	**0**	**-19 619**	**100 %**
Årsresultat	**-84 075**	**57 150**	**141 225**	**247 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IUEHE-ZGZ3S-1LT6H-J7KMS-PA156-CSN8E

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-20 12:42:21 UTC

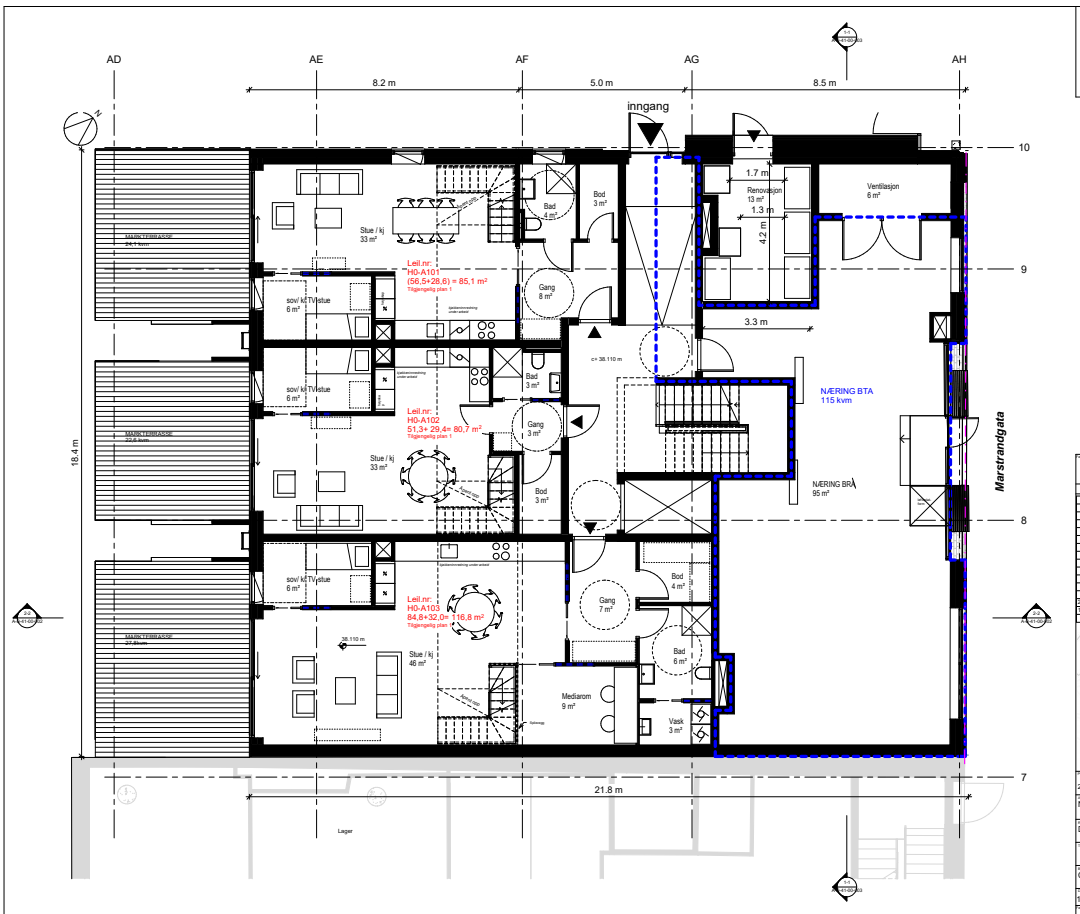
Penneo Dokumentnøkkel: IUEHE-ZGZ3S-1LT6H-J7KMS-PA1S6-CSN8E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



DENNE TEGNING OMFATTES AV LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK (ÅNDSVERKLOVEN) AV 12 MAI 1961.
ENHVER DISPONERING AV ARKITEKTENS MATERIALE MÅ SKJE I HENHOLD TIL AVTALE MED ARKITEKTEN.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AV ENTREPRENØR FØR PRODUKSJON. EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING, AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKSJON.
KONSTRUKSJONSLØSNINGER UTARBEIDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER. ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE PRODUKSJONS OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELEGGES ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.

VEDLEGG: E-03, rev. 02.12.2024

Forslag til renovasjon - alt 1

11.03.2025 RS

B	1 ETG - BYGG B		A-B-20-01-001	2

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr
2	02.12.2024	Endret fasade til rammeseksnad	RS	CZ
1	21.12.2023	Rammeseksnad	CZ	RS



Prosjekt nr.	202329
Prosjekt	Marstrandgata 10 Gnr./bnr.: 227/253
Arkitekt	NSW Arkitektur
Rådgiver	Structor
Landskap	FOKUS
Fag	DiFK
Fag	Structor
Landskap	Dronninga landskap
Tiltakshaver/byggherre	
Prosjektnavn	Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS-V/Alti
Forvaltning AS	
Dato	11.12.2023
Målestokk	1:50/1:100
Format	A1/A3
Tegnet av	CZ
Kontrollert av	RS
Dato rev. dato	02.12.2024

B	1 ETG - BYGG B		A-B-20-01-001	2

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25
Selskapsnummer: 7447 **Selskapsnavn:** MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

for

CHOKOLADEFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Sist endret :

30.05.16 etter sameiermøte

13.06.18 etter sameiermøte

06.06.19 etter sameiermøte

§ 1

Navn

Sameiets navn er Chokoladefabrikken Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg under bakkenivå i egen fradelt anleggseiendom med gnr. 527 bnr. 5 i Oslo.

Garasjeanlegget inneholder også tekniske anlegg mv. for eierseksjonssameiene i Chokoladefabrikkenprosjektet.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av garasjeanlegget, men hvor det til hver sameieandel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt parkeringsplass i garasjeanlegget.

Sameiet består av like mange sameieandeler som det er parkeringsplasser i garasjeanlegget. Sameierne er de som har ervervet eller er eier av parkeringsplass. Det kan bli innlemmet flere parkeringsplasser i garasjeanlegget på et senere tidspunkt. Ingen sameier kan motsette seg dette. Sameiebrøken er fastsatt slik at telleren er 1 (en) for hver parkeringsplass og nevneren er det samlede antall parkeringsplasser i garasjeanlegget til enhver tid. Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS (utbygger), deretter skjer fordelingen av sameiets styre. Hver sameieandel tildeles et unikt nummer som den tilknyttede parkeringsplassen er merket med. Styret skal føre en liste over sameierne og de tildelte parkeringsplassene til enhver tid.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å forvalte garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner til beste for sameierne, herunder å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget, inklusive port, nedkjørsel og atkomstarealer. Sameiet skal også medvirke til at de felles tekniske anlegg mv. som betjener ett eller flere av eierseksjonssameiene i gnr. 227 bnr. 253,

bnr. 308, bnr. 309, bnr. 596 og bnr. 598, kan driftes og vedlikeholdes. Slik drift og vedlikehold ivaretas for egen regning av den enkelte eier av anlegget.

§ 4

Fysisk bruk av garasjeanlegget

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin parkeringsplass slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget. Sameierne har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret. Sameier selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk knyttet til netteier. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i garasjeanlegget i henhold til sameiebrøken.

Med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, kan sameieandelen fritt omsettes, pantsettes, utleies og for øvrig disponeres over, uavhengig av den boligseksjon sameieren måtte være eier av.

Bruksretten til parkeringsplassen kan ikke skilles fra sameieandelen. Enhver rettslig disposisjon over sameieandelen skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder.

I den utstrekning eierseksjonssameiene i gnr. 227 bnr. 253, bnr. 308, bnr. 309, bnr. 596 og bnr. 598 har behov for parkeringsplasser i garasjeanlegget som følge av offentligrettslige krav til parkeringsdekning (p-normen), har eierseksjonssameiene med 6 måneders varsel rett til å leie parkeringsplasser som eies eller på annen måte disponeres av andre enn sameiere i eierseksjonssameiene. Leieretten gjelder for det antall parkeringsplasser som hvert av de respektive eierseksjonssameiene har tinglyst bruksrett til (forholdsmessig fordelt på senere fradelte parseller), og utøves på de til enhver tid gjeldende markedsvilkår, dog slik at leien ikke kan overstige alminnelig markedsleie i området.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Usolgte parkeringsplasser tilhører utbygger, som fritt kan disponere over disse.

§6

Parkeringsplasser for funksjonshemmede

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HCplasser). tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i eierseksjonssameiene og med behov for slik parkeringsplass.

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

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass hun/han disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

§ 8

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles,

må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1) Styrets årsberetning,

2) Styrets regnskap for foregående kalenderår,

3) Valg av styre,

4) Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut

til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 9

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett i henhold til sin sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

1) endring av vedtektene,

2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke vedta å selge eller bortfeste hele eller vesentlige deler av garasjeanlegget uten tilslutning fra samtlige sameiere.

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

§ 11

Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med 1 varamedlem. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan delegere til forretningsfører å representere sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

§ 13

Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av garasjeanlegget innenfor rammen av sameiets formål.

§ 14

Vedlikehold

Styret skal sørge for at garasjeanlegget holdes forsvarlig ved like.

Styret skal utarbeide forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget.

§ 15

Felleskostnader

Garasjeanleggets felleskostnader fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken. Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

1) eiendomsforsikring,

2) kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjeanlegget,

3) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

4) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,

5) vaktmesterrom,

6) renhold av fellesarealer,

7) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Den tinglyste hjemmelshaver til sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer parkeringsplassen for betaling av felleskostnader og oppfyllelse av sameiernes forpliktelser for øvrig etter disse vedtekter.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Styret kan bestemme at sameierne innen den 1. i hver måned forskuddsvis skal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 17

Ansvar utad

Overfor garasjeanleggets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.

§ 18

Forsikring

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

§19

Boder

Styret kan omgjøre fellesareal under Bygg F til boder.

Styret står fritt til å selge eller leie ut bodene som gir enerett til innvendig bruk for markedspris. Forkjøpsrett gis til den som disponerer p-plass som grenser direkte til en bod. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av boden.

Bodene kan kun eies og selges videre til andre sameiere i garasjen. Felleskostnad og kostnad for vedlikehold av bod må påberegnes.

Ordensregler Chokoladefabrikken garasjesameie

Oppdatert 28.04.2016

§1 FORMÅL
Ordensreglene skal sikre eiere av sameieandel i sameiet et trygt og trivelig miljø, og sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt.

§2 GENERELT
Beboere og eiere plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og gjøre seg kjent med instrukser for brannsikkerhet, søppelhåndtering etc. som blir utarbeidet for sameiet.

Eier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til området/garasjen.

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3 BRANNALARM
Brannalarmen for alle byggen A-F i Chokoladefabrikken er koblet sammen. Hvert bygg har sitt brannpanel, hovedbrannpanelet er tilgjengelig via garasjen. Ved alarm vil både adresse og leilighetsnummer stå på panelet. Ikke under noen omstendighet rør panelet hvis alarmen ikke gjelder din egen adresse og leilighet. Det er 3 minutter forsinkelse fra brannalarmen er utløst til alarmen varsler alle byggene i Chokoladefabrikken og tilkaller brannvesenet. Ved utløst falsk alarm gå direkte til panelet og følg anvisning for å unngå evakuering av Chokoladefabrikken og utrykning. Før avstilling av alarm kontroller adresse og leilighet. Ikke under noen omstendighet rør panelet hvis alarmen ikke gjelder din egen adresse og leilighet. Faktura for utrykning ved falsk alarm vil bli viderefaktureres den enkelte.

§4 RO
Garasjen må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal det være nattero i garasjen og fellesarealene. I dette tidsrommet må det ikke støyes på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre.

§5 FELLESAREALER
Fellesarealer skal være rene og ryddige.

Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere, dvs. at alle må holde et moderat støynivå og sørge for å rydde etter seg.

Røyking er ikke tillatt i garasje, fellesarealer, det gjelder også utearealene.
Lek og ballspill er ikke tillatt i garasjen.
Det er ikke tillatt å plassere matavfall i garasjen, det tiltrekker mus, rotter og insekter.
Av hensyn til brannfare er det ikke lov med fakler og lignende.

Ut over det som her er angitt gjelder alminnelig god folkeskikk når det gjelder bruk av garasjen.

§6 PARKERING
Parkering av motorisert kjøretøy skal foregå innenfor oppmerket garasjeplass knyttet til eier.
Ulovlig parkerte kjøretøy taues bort uten varsel for eiers regning og ansvar.

§7 ELBIL LADING
Ladestasjon for elbil kan bestilles gjennom styret, kostnaden for utstyr og installasjon dekkes av de som velger å installere ladestasjon på sin plass. Ladestasjonen blir satt opp med strømavleser, eier av ladestasjonen må dekke strømutgiftene. Det er derfor kun eier av ladestasjon som skal disponere ladestasjonen. Eier av ladestasjonen får nøkkel slik at de kan skru av og på strøm for sin ladestasjon. Det er ikke anledning å lade elbil på vanlig stikkontakt i garasjen.

§8 LÅSING, NØKLER OG PORTÅPNER
Dører til garasje og fellesrom skal alltid være låst.

Seksjonseier er ansvarlig for til enhver tid å ha oversikt over hvor utkvitterte nøkler befinner seg og hvem som har tilgang til portåpner. Ekstra bestilling av nøkler og portåpner må gjøres av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

Seksjonseier plikter å informere styret umiddelbart dersom nøkler eller portåpner er mistet/ kommet på avveie.

§9 SKILTING
Informasjonsskriv til andre beboere skal kun henges på vegg ved hovedinngangen. All annen skilting, herunder oppsetting av plakater og oppslag, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§10 SØPPEL
Alle beboere skal sette seg inn i gjeldende avfallshåndteringsrutiner.
Avfall skal ikke oppbevares på sameiets garasje eller fellesareal. Ved forsøpling kan styret bestille fjerning av søppel på eiers regning og gi et gebyr.

§11 FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER
Styret i sameiet har e-post adresse cf.garasje@gmail.com
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Eventuell klage på brudd på ordensreglene skal i første omgang tas direkte med vedkommende. Ved gjentatte brudd skal forholdet meldes skriftlig til styret med begrunnelse.
Eiere som oppdager skader på sameiets eiendom skal snarest mulig rapportere dette til styret.

All Informasjon fra styret vil i hovedsak distribueres elektronisk per mail og på Facebook gruppen til Chokoladefabrikken Garasjesameie, ta kontakt med styret for å bli lagt til gruppen.
Det er den enkeltes sameiers ansvar å informere styret om sin til enhver tid gjeldende e-post adresse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7488
CHOKOLADEFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Velkommen til årsmøte i CHOKOLADEFABRIKKEN GARASJESAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7488

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i CHOKOLADEFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 7488.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Vi ønsker å få valgt en vara representant til styret.

Roller og kandidater

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

- Kjetil Lobben

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

- Lars Wilhelmsen
- Oskar Broberg

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

- Kjersti Fossan

Styrets årsrapport

Årsrapport Chokoladefabrikken Garasjesameie 2024

Aktivitet

Året 2024 har vært et travelt år i garasjen. Vi har oppgradert infrastrukturen i ladeanlegget slik at det kan sørge for at alle garasjeplasseiere kan installere ladere for elbil. Dessverre krevde den nye infrastrukturen installering av nye ladere som ble en kostnad som falt på eierne.

Kostnaden på infrastrukturen som er et gode for alle i garasjen ble tatt av sameiet.

Vi har i 2024 også koblet oss til Unloc låsesystem som har gitt oss ny kontroll over hvem som har adgang til garasjen.

Porten inn til garasjen som har gått opp og ned ca. En halv million ganger siden den ble installert har blitt vedlikeholdt og vi har inngått service-avtale og anskaffet en kritisk reservedel for å forhindre uønsket driftsstans.

Økonomi

Dårligere økonomi en forespeilet styret da vi gikk inn i våre verv gjorde at sameiet måtte søke kassakreditt i OBOS-banken for å dekke kostnadene til den nye ladestrukturen.

Tilskudd fra Oslo Kommune samt en økning av fellesutgiftene har gjort at sameiet vil ha en gjeldspost som sakte vil bli nedbetalt.

Med unntak av forventede økte kostnader knyttet til porten er det ikke ennå planer om store prosjekter i 2025.

Styret

Underveis i året måtte vi bytte ut styre, og et nytt styre ble valgt inn på ekstraordinært årsmøte. Vi takker for tilliten!

Mvh Styret

CHOKOLADEFABRIKKEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 914 627 036, KUNDENR. 7488

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	337 920	337 920	406 600	0
Andre inntekter	3	196 246	115 924	70 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**534 166**	**453 844**	**476 600**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-4 935	-5 000	0
Styrehonorar	5	-45 000	-35 000	-35 000	0
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-44 565	-42 380	-45 000	0
Konsulenthonorar	6	-10 858	-11 003	-15 000	0
Drift og vedlikehold	7	-535 428	-22 259	-58 000	0
Forsikringer		-19 099	-17 505	-20 000	0
Energi/fyring	8	-121 340	-155 819	-165 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-8 957	0	0	0
Andre driftskostnader	9	-110 236	-105 880	-133 380	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-907 533**	**-394 780**	**-476 380**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-373 367**	**59 064**	**220**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	715	1 154	0	0
Finanskostnader	11	-13 153	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 438**	**1 154**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-385 805**	**60 218**	**220**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	60 218		
Fra opptjent egenkapital		-234 438	0		
Udekket tap		-151 367	0		

CHOKOLADEFABRIKKEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 914 627 036, KUNDENR. 7488

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		835	815
Kundefordringer		24 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 448	174
Driftskonto OBOS-banken		-150 445	266 676
SUM OMLØPSMIDLER		**-124 162**	**267 665**
SUM EIENDELER		**-124 163**	**267 665**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	234 438
Udekket tap	12	-151 367	0
SUM EGENKAPITAL		**-151 367**	**234 438**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 515	5 120
Leverandørgjeld		20 689	9 343
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	18 765
SUM KORTSIKTIG GJELD		**27 204**	**33 227**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-124 163**	**267 665**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Chokoladefabrikken Garasjesameie

Kjetil Lobben Oskar Hannibal Broberg Lars Axel Wilhelmsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	380 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**380 160**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-42 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**337 920**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	72 000
Nettinnbetalinger	25 746
Tilskudd, Oslo kommune	98 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**196 246**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 858
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 858**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Smart Elektro AS	-492 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-492 500**
Drift/vedlikehold bygninger	-24 804
Drift/vedlikehold elektro	-7 724
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-535 428**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-121 159
Fjernvarme	-181
SUM ENERGI / FYRING	**-121 340**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-27 380
Vakthold	-39 998
Renhold ved firmaer	-25 706
Andre fremmede tjenester	-11 886
Telefon, annet	-2 085
Bank- og kortgebyr	-3 181
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-110 236**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	706
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9
SUM FINANSINNTEKTER	**715**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-3 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 153
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 153**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 7488 **Selskapsnavn:** CHOKOLADEFABRIKKEN GARASJESAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kjetil Lobben

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Lars Wilhelmsen

☐ Oskar Broberg

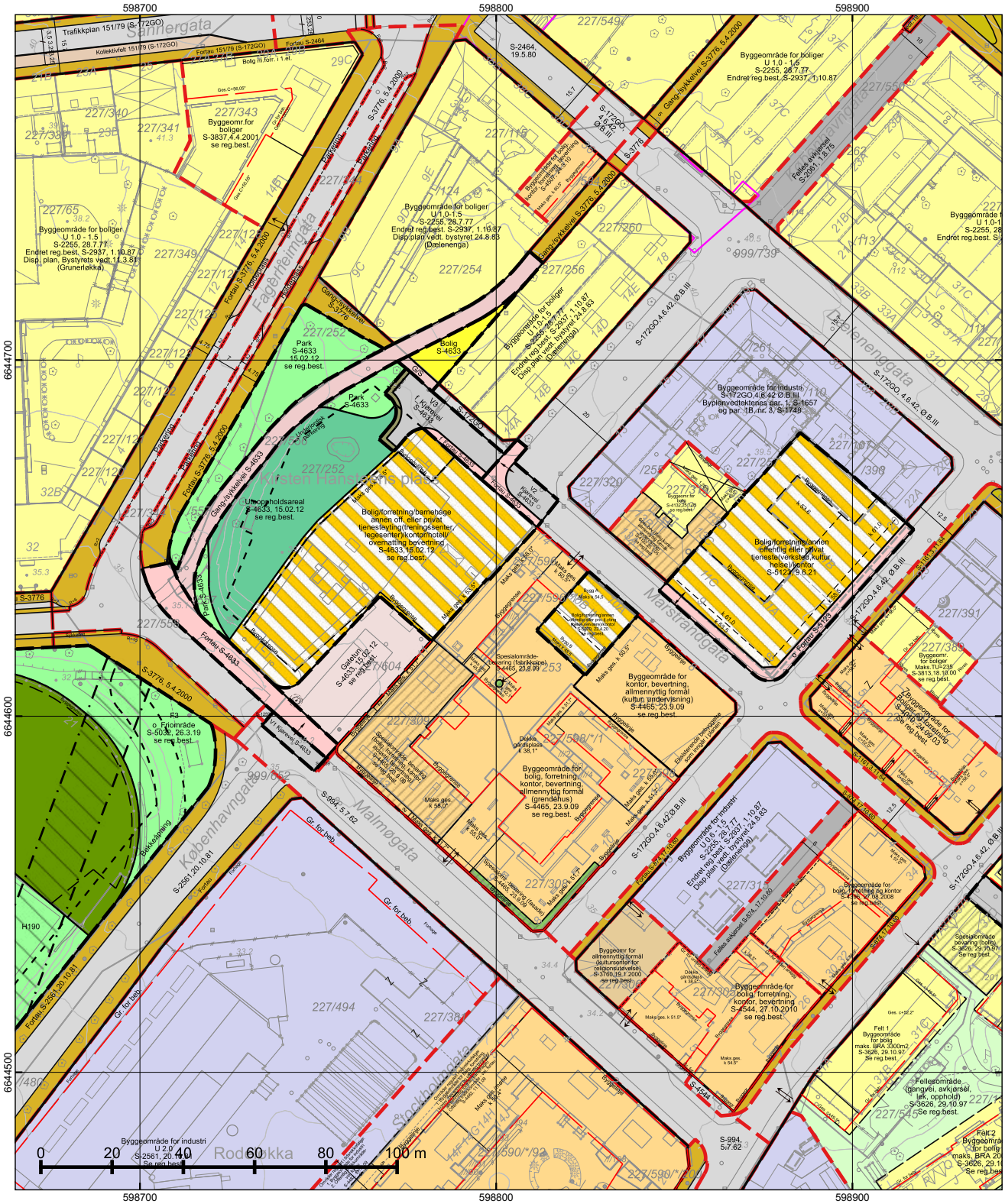
Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kjersti Fossan

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

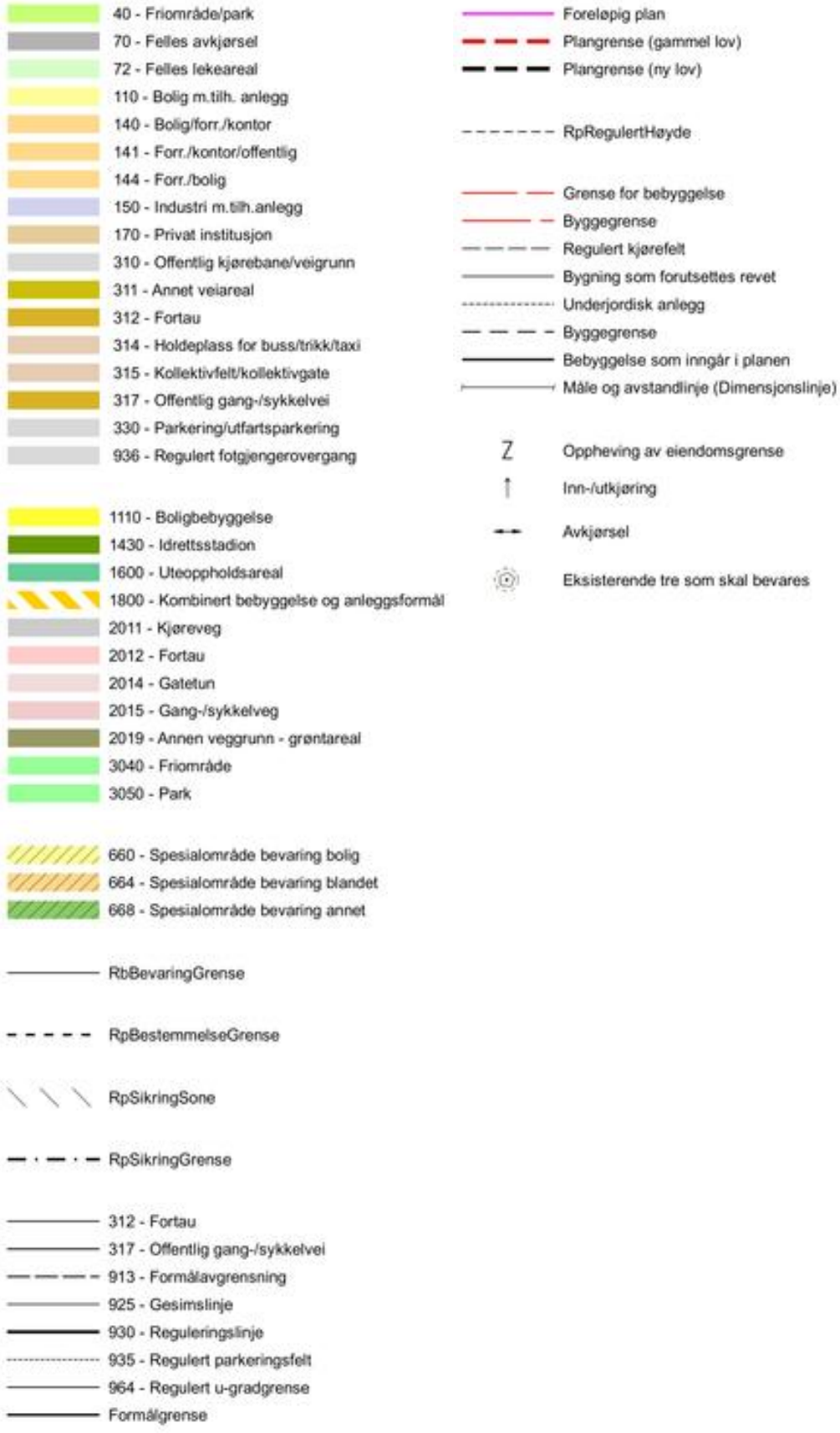
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

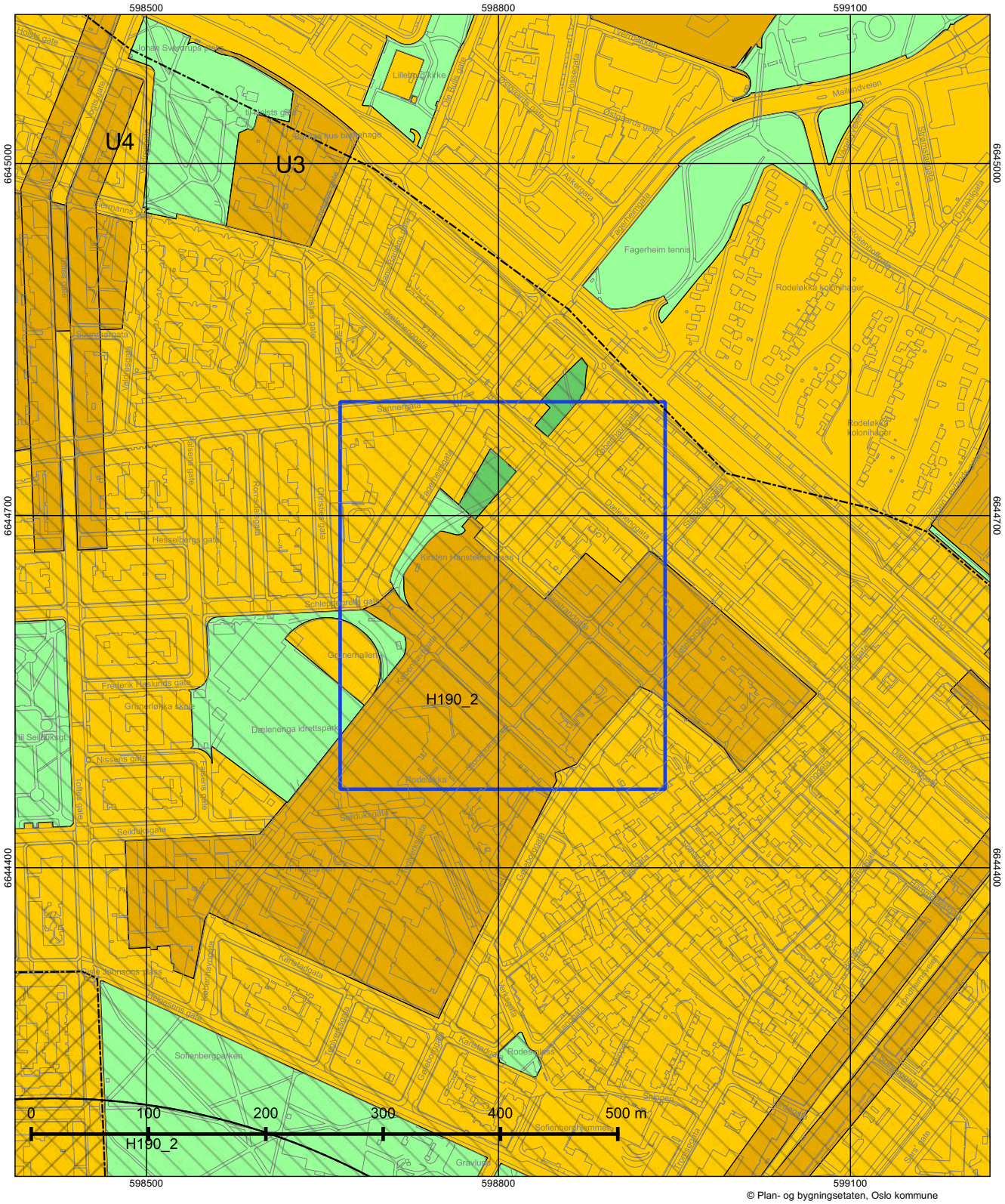
PlottID/Best.nr: 154020/ 86527946
Deres ref.:
Adresse: Marstrandgata 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/596

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154020/86527946
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4465

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser alt. 1 for Malmøgata 5 og 7, Stockholmgata 10 og 12, Marstrandgata 8 og Københavngata 11.

Vedtaksdato: 23.09.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200500205
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200500205

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MALMØGATA 5 OG 7, STOCKHOLMGATA 10 OG 12, MARSTRANDGATA 8 OG KØBENHAVNGATA 11, GNR. 227, BNR. 253, 308, 309, 317, 383 og 384 ALTERNATIV 1

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP2-200500205-I ALT I, datert 02.05.2008, revidert 19.05.2009 og 23.09.2009.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (grendehus)
- Byggeområde for kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, undervisning)
- Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, kultur, undervisning,)
- Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, industri, bevertning)
- Spesialområde bevaring (fasader Malmøgata 5)
- Spesialområde bevaring (fabrikkpipe)

§ 3. *Byggeområder*

3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25.500 m². Areal under terreng skal inngå i BRA. Samlet bruksareal for forretning, kontor, industri, bevertning og allmennyttig formål skal ikke overstige 8000 m² • Forretning kan tillates med bruksareal inntil 1500 m² BRA.
Det skal etableres en barnehage på minst 200 m² BRA med tilgang til leke- og oppholdsareal på minst 430 m². Barnehagen skal etableres i eksisterende bygg i Københavngata 11 og utearealet skal anlegges i tilknytting til innearealet.
Det tillates ikke etablert boliger på gateplan.

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på plankartet viste byggelinjer og byggegrenser. Avgrensning mellom byggehøyder er vist på plankart. Eksisterende fabrikkpipe kan inngå i planen som vist på plankart.
Nødvendig avstivende bygningsdeler for sikring av pipa tillates oppført innenfor viste byggegrenser.
Bygningen skal brukes til fellesfunksjoner (grendehus) for boligene.
Balkonger tillates utenfor veggliv mot gårdsrom. Svalganger tillates innenfor byggegrenser.

3.3 Høyder

Maksimal tillatt gesimshøyde er vist på plankartet.
Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan føres inntil 3,5 m over bygningens maks gesimshøyde. Nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser tillates over maks gesimshøyde.
Overbygd sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrense.
Maks kotehøyde for overkant dekke over parkeringskjeller er vist på plankartet.
Bygningen som skal brukes til grendehus kan oppføres med maks. 140 m² BRA hvorav maks 113 m² i 1. etasje. Takflaten tillates benyttet til takterrasse/uteservering.

3.4 Utforming

Ny bebyggelse må i sin visuelle utfonning og materialbruk gis høy kvalitet, som må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. For Malmøgata 5 kreves at tilslutning mellom spesialområde bevaring (fasader) og nytt påbyggs fasader skal vies spesiell høy oppmerksomhet. Det stilles høye krav til at ny fasade skal gis meningsfull tilpasning til den bevaringsverdige fasaden. Bebyggelsen skal ha tilnærmet flate tak.
Takene vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m integreres i den arkitektoniske utfonningen.

Alle leiligheter skal være gjennomlyste, med unntak av hjørneleiligheter. I kvartalets hjørner aksepteres tosidige leiligheter med orientering mot tilstøtende gater.

Etasje på gateplan skal ha innvendig høyde på minimum 3 meter, og ellers ha utfonning som tilrettelegger for utadvendt virksomhet.

3.5 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal være maks 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA, min. 30 % leiligheter med 50-75 m² BRA og min. 50 % leiligheter over 75 m² BRA.

3.6 Uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det avsettes et minimum uteoppholdsareal på 25 % av boenhetens bruksareal (BRA). Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng/i gårdsrom på dekke over parkeringskjeller. Det skal etableres vegetasjonsdekke på 50-80 cm og plantekummer for busker og trær over parkeringskjeller. Ved planting av trær skal jordlagsdybden være minimum 80 cm. Barnehagens uteareal skal kunne inngjerdes, men være tilgjenglig for boligene innenfor planområdet utenom barnehagens åpningstid. Barnehagens uteareal inngår ved beregning av boligenes uteoppholdsareal.

§ 4. *Spesialområde bevaring*
Alle melde- og søknadspliktige tiltak på bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Bygningen eller deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk, eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.

§ 4.1 Malmøgata 7
Dersom det etableres bevertning i l. etasje tillates eksisterende vinduer på hjørnet av Malmøgata/Københavngata forlenget ned til gatenivå i eksisterende bredde. Det tillates endringer i bakgårdsfasadene og riving av bakgårdsfløyer samt påbygg opp til maks kotehøyde som vist på plankart (tilsvarende 2 etasje) tilbaketrukket fra veggliv mot Malmøgata og Københavngata.

§ 4.2 Malmøgata 5
Eksisterende fasade på Malmøgata 5 mot Malmøgata og Stockholmgata skal bevares i 1. og 2. etasje. Eksisterende fasade i 3. etasje kan rives og erstattes av et påbygg opp til maks kotehøyde som vist på plankart (tilsvarende 3 etasjer).

§ 4.3 Fabrikkpipe
Eksisterende fabrikkpipe inngår i planen og reguleres til spesialområde bevaring. Det tillates etablering av kafé/forsamlingslokale i inntil to etasjer på nivå med nytt gårdsromsdekke, som ny og konstruktiv forankring av pipen.

§ 5. *Avkjørsel*
Avkjørsel til parkeringskjeller skal skje fra Malmøgata og Marstrandgata som vist med piler på plankartet. Varelevering til næringslokaler på gateplan tillates fra Malmøgata, Marstrandsgata og Stockholmsgata.

§ 6. *Parkering*
All parkering skal anordnes i parkeringskjeller under nytt gårdsromdekke. Det skal anlegges minimum 95 parkeringsplasser for boligene. Minst 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede. Sykkelparkering skal anordnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 7. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av kvartalet i målestokk 1: 100/200. Planen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag og betingelser for ulik størrelse og type beplantning samt opparbeidelse av arealer for opphold og lek, barnehagens uteareal, vegetasjon, sykkelparkering og gangveier. Planen skal vise tilgjengelighet for funksjonshemmede og løsning for overvannshåndtering. Det skal vises til tilrettelegging av plantekum for minst ett større tre. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.
Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealer som knytter seg til det enkelte byggetrinn.

§ 8. *Overvannshåndtering*
Lokalovervannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal

redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. *Støy*
Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy, T-1442, tabell 2 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal tilfredstilles. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en støyfaglig utredning som viser eventuelle behov for avbøtende tiltak, og eventuell beskrivelse av slike. Støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10. *Rekkefølgebestemmelse*
Før det gis midlertidig brukstillatelse for eksisterende bygg i Københavngata 11 *(forretning, kontor, bevertning, kultur, undervisning)* skal barnehagen være ferdigstilt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
MARSTRANDGATA 12

Dato: 04.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527946
9034385

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 596

Vi viser til bestilling av 20260304 for MARSTRANDGATA 12.

GNR. 227 BNR. 596

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.03.2014.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

747.7 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 5 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598750
598850
227/556
227/252
14
13
/255
227/320
227/319
15
13B
13A
13D
13E
13C
6644650
6644650
14
227/596
12
227/596/*/1
10
10B
10A
Marstrandgata
11C
9
11
227/604
227/253
8
227/317
6644600
6644600
227/309
227/598/*/1
14
598800
227/598
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.03.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-4633

KØBENHAVNGATA 10. Detaljregulering for gnr. 227, bnr. 252, 254, del av 556 og 557 m.fl.

Vedtaksdato: 15.02.2012
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201013905
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201013905

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KØBENHAVNGATA 10
Gnr. 227, bnr. 252, 254, del av 556, 557 deler av Marstrandgata og Københavngata. Gnr 999 bnr 652

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OP1-201013905 og datert 09.06.2011 og revidert 14.12.2011.

§ 2. Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse, Uteoppholdsareal
- Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ forretning/ barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, legesenter)/ kontor/ hotell/ overnatting /bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg (V1,2,3), fortau, gatetun, gang -/ sykkelveg, annen veggrunn- grøntareal
- Grønnstruktur: park

§ 3. Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

3.1. Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA = 17.000 m^2. Parkeringskjellere regnes ikke med i BRA.
Samlet bruksareal for bolig skal minimum være BRA = 10.000 m^2. Boligene skal ligge i 4. til 10. etasje.
Samlet bruksareal for forretning/ annen offentlig-privat tjenesteyting (legesenter, treningssenter)/ hotell/ overnatting/ bevertning og kontor innenfor planområdet skal maksimum være 6.000 m^2 og ligge i 1. til 3. etasje. Forretning tillates kun i byggets 1. etasje, og er begrenset til 400 m^2 salgsareal. Bevertning tillates i 1. etasje.
Innenfor planområdet kan det etableres barnehage. Barnehage kan etableres i Bergenegårdens andre etasje. Barnehagen skal ha minst 300 m^2 BRA oppholdsareal inne.

3.2. Plassering og høyder:

Bebyggelsen skal ligge innenfor de på plankartet viste byggegrenser, maksimale gesimshøyder og grense for underjordisk parkering, som avmerket på plankartet. Utenfor byggegrense tillates mindre tilbygg, i form av inngangsparti, rømningstrapper, ramper o.l. Det tillates etablert nytt teknisk rom samt atkomst til uterealer på tak inntil 3,0 m over regulert maks gesimshøyde. Nødvendige rekkverk tillates over regulert maks gesimshøyde. Det skal etableres takterrasse på anleggets hovedvolum. Avstand mellom fasadeliv og takoppbygg/ rekkverk skal være minimum 3,5 meter. Areal for takoppbygg skal ikke ugjøre mer enn 10 % av takflaten.

3.3. Leilighetsfordeling:

Maksimum 20% leiligheter skal ha et bruksareal på BRA= 40-50 m^2.
Minimum 30% leiligheter skal ha et bruksareal på BRA= 50-80 m^2.
Minimum 50% leiligheter skal ha et bruksareal på over BRA= 80 m^2.
Ingen boenhet skal være mindre enn 40 m^2 BRA.
Dersom det foreligger avtale om studentboligdrift tillates studentboliger med følgende sammensetning:
Maksimum 75 % av studentboligene skal ha et bruksareal på BRA = 18-24 m^2.
Minimum 25 % av studentboligene skal ha et bruksareal på BRA = 24 m^2 eller større og skal være tilrettelagt for par.
Ingen boenhet skal være mindre enn 18 m^2 BRA.
Ved eventuell søknad om studentboliger skal avtalen om studentboligdrift foreligge før det gis rammetillatelse.

3.4. Utforming:

Påbygg, tilbygg og generell renovering av eiendommen skal utføres på en slik måte at det høyner bygningens estetiske nivå. Rømningstrapper skal gis en annen materialitet enn det som dominerer fasaden for øvrig, og skal gis et lett uttrykk. Anlegget skal utformes i godt samspill med omkringliggende bebyggelse, gaterom og grøntarealer.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ved nybygg og utvikling til ordinære boliger, skal ingen boenhet være ensidig orientert mot nord eller øst, og minst 50% skal være gjennomgående eller tosidig belyst.

3.5. Krav til uteoppholdsareal
Det skal etableres felles takterrasse på anleggets hovedvolum.

Dersom eiendommen nyttes til ordinære boliger, skal minste uteoppholdsareal for boligene (MUA) utgjøre minimum 16% av samlet BRA for boligene, hvorav minst 50% skal befinne seg på bakkeplan. Resterende areal kan etableres som felles takterrasser.

§ 4 Bebyggelse og anlegg – Uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealet skal være privat. Dette arealet opparbeides delvis på taket av parkeringskjeller. Uteoppholdsarealet skal utformes som en videreføring av areal regulert til park, og være tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende store busker og trær skal i størst mulig grad bevares. Dersom det etableres barnehage, skal deler av arealet avsettes til skjermet uteareal for barnehagen. Dette arealet skal minst være 600 m^2 (MUA=600m^2). Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter åpningstid.

§ 5 Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse
For dette området gjelder de til enhver tid gjeldende reguleringsbestemmelser for tilliggende boligregulering.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1. Kjøreveg – V1,2- offentlig:
Kjørevegene er offentlige. Det tillates varelevering fra gatekant Marstrandgata til forretning/næringsarealet. Grøft/vegkant kan tilpasses eksisterende situasjon.

6.2. Kjøreveg – V3 - felles:
Kjøreveg i forlengelsen av Marstrandgata vest for Københavngata er felles for gnr/bnr 227/252, 227/256 og 227/260 og skal tilrettelegges med snumulighet for bil. Det skal etableres fysiske hindringer (for eksempel kantstein) for å forebygge rygging fra vendehammer ut i park og gang-/sykkelveg.

6.3. Gatetun:
Gatetun er privat. Innenfor området tillates blandet aktivitet. Det skal i hovedsak utformes som atkomsttorg til bygget og det kan innenfor området tilrettelegges for snuplass for personbil og liten lastebil. Det tillates atkomst til parkeringskjellere, samt varelevering til næringsarealet innenfor området.

6.4. Fortau:
Fortauet er offentlig og opparbeides med nedsenket kantstein i avkjørselen mellom Malmøgata og gatetun og på tvers av Marstrandgata på Københavngatas vestside.
Fortau langs sørvestsiden av felles kjøreveg er felles for gnr/bnr 227/252, 227/256 og 227/260.

6.5. Gang-/sykkelveg:
Gang-/sykkelveg er offentlig og skal være minimum 4,5 meter bred.

6.6. Bevaringsverdige trær markert på plankart tillates ikke fjernet.

§ 7 Grønnstruktur: park
Parken er offentlig.

§ 8 Avkjørsler og varelevering
Hovedavkjørsel til bebyggelsen er markert med pil på plankart mellom Malmøgata og gatetun. Det tillates etablert en sekundær atkomst til planområdet fra Marstrandgata via felles kjøreveg nord for bebyggelsen, som vist med pil på plankart. Atkomst til parkeringskjellere er via gatetun. Det skal etableres klare soner for gang- og sykkeltrafikk. Varelevering tillates fra gatetun, samt som kantlevering langs Marstrandgata.

§ 9 Parkering
Parkeringsdekning skal være ihht. de til enhver tid gjeldende pareringsnormene for Oslo kommune. Parkering skal være i parkeringskjellere, med unntak av 2 p-plasser for bevegelseshemmede som skal etableres som bakkeparkering på gatetun. Det tillates kortidsparkering i forbindelse med henting/bringing i barnehage langs

felles fortau nord for bebyggelsen. Minimum 10 % av plassene i parkeringskjeller skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkering skal løses på egen grunn.

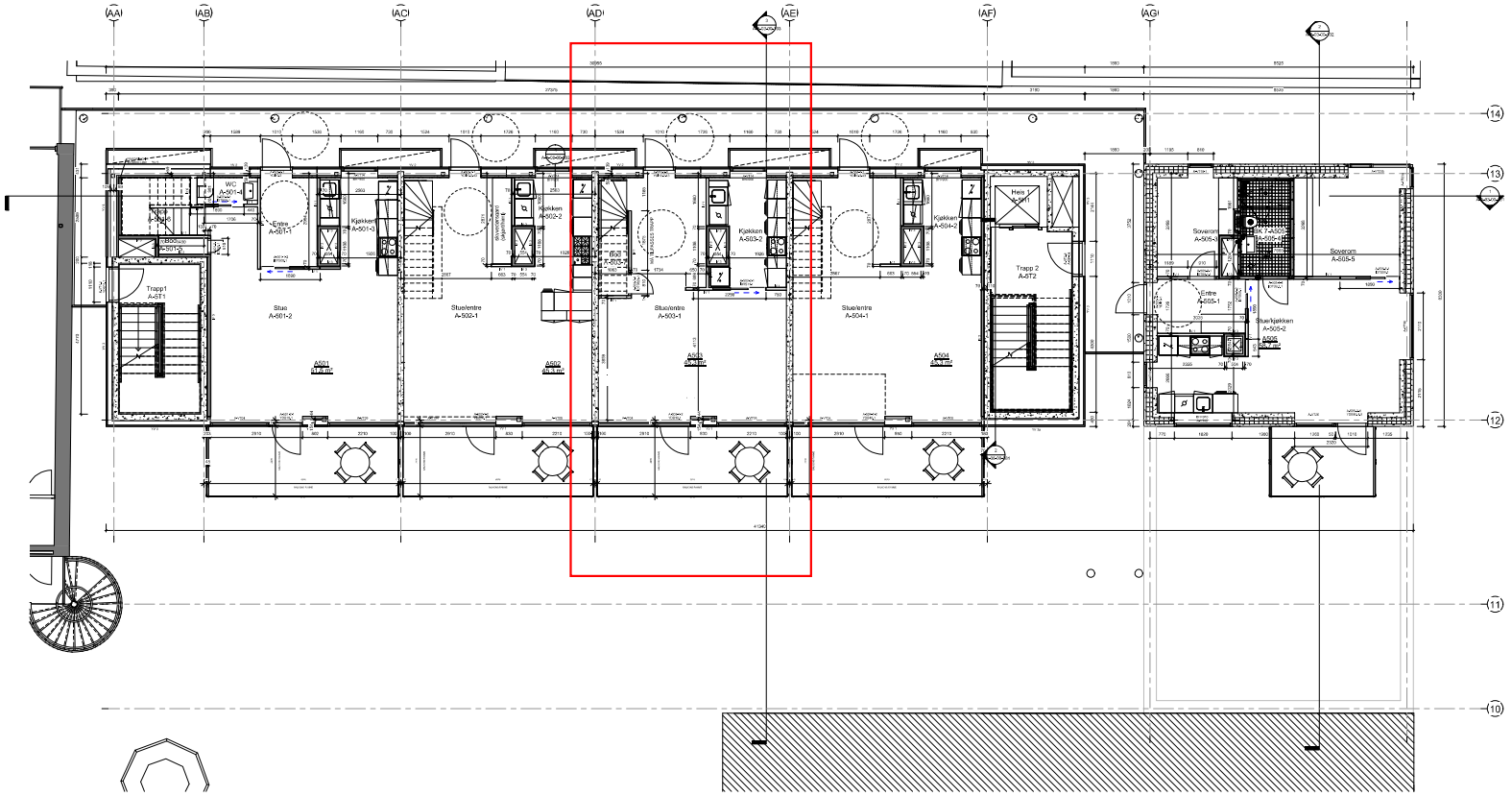
§ 10 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet inkludert felles samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt park, i målestokk 1: 200. Planen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, avgrensing for barnehage og støyavbøtende tiltak, sykkelparkering, utforming av gatetun, bakkeparkering, snumulighet for bil i felles kjøreveg, gang-/ sykkelveg, tykkelse på vekstlag for beplantning over parkeringskjeller, ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som opprettholdes, tre som skal bevares og opparbeidelse av arealer for opphold og lek. Utomhusplanen skal også inkludere takterrasse. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Den ubebygde del av planområdet skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 12 Støy
Det stilles ikke krav til særskilt støyskjerming, med unntak av uteareal til barnehage. For barnehagens uteareal skal Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy ved igangsetting av nybygg T-1442, tabell 2 eller senere vedtatte vedtekter, retningslinjer eller forskrifter som erstatter denne, legges til grunn.

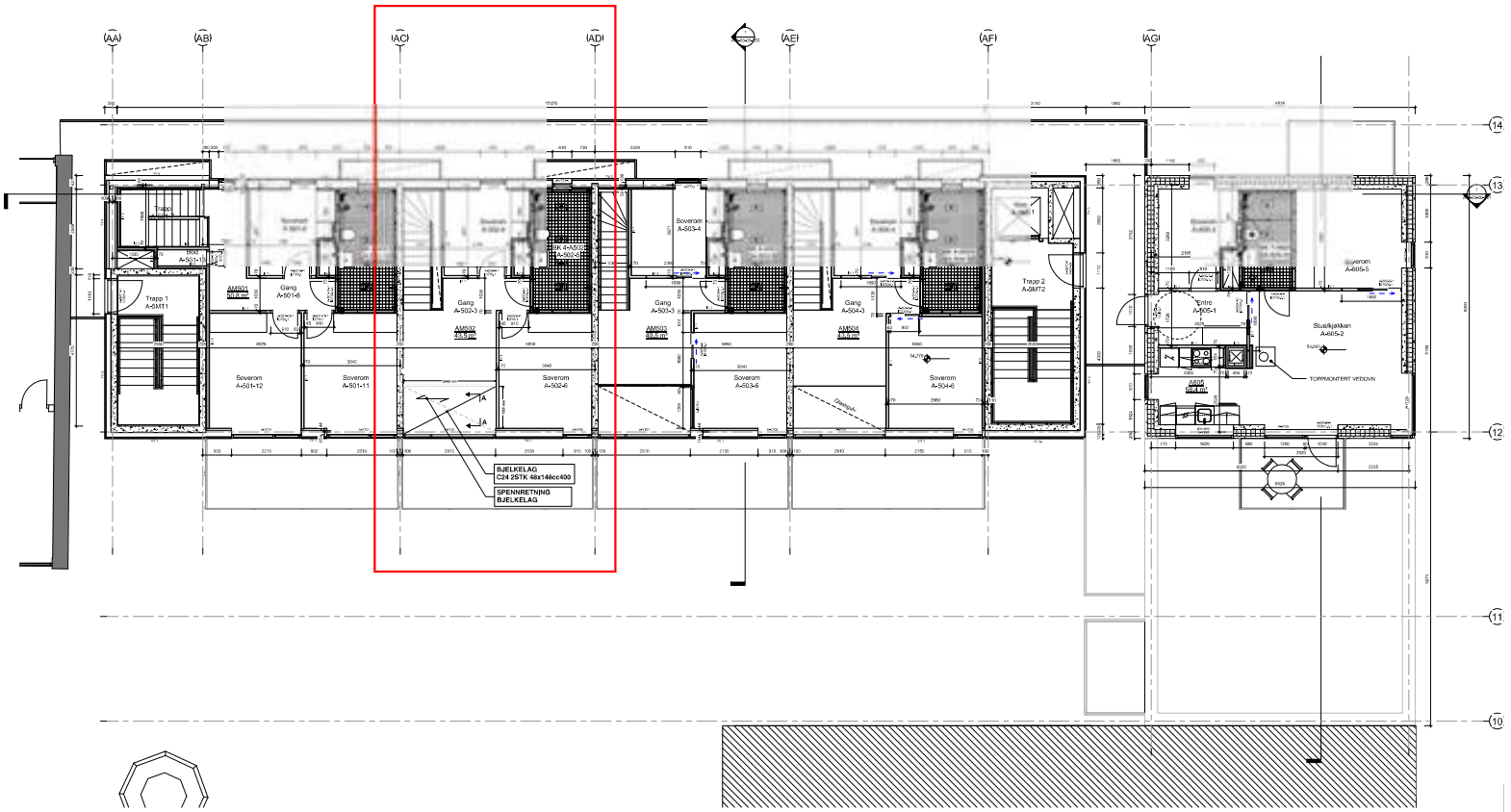
§ 13 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilover kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser
Ubebygde arealer innenfor planområdet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.



10.12.2024

BYGG INGENIØREN	MARSTRANDGATA 12 PLAN 6 ETG	MÅL 1 : 50	Dato 10.12.2024 DETALJ NR BTF-01



BYGG INGENIØREN	MARSTRANDGATA 12	MÅL 1 : 50	Dato 13.09.2024
	PLAN 7 ETG		DETALJ NR. BTF-01

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.11.2022
TRINE KLØVEN	201109414 - 313 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	MARSTRANDGATA 10-14/STOCKHOLMGATA 12-14	Eiendom:	227/253/0/0
Tiltakshaver:	CHOKOLADEFABRIKKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS	Søker:	NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Marstrandgata 10-14/Stockholmgata 12-14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og transformasjon av eksisterende bygningsmasse, herunder fasadeendringer samt oppføring av ny bebyggelse, parkeringskjeller og bearbeiding av utearealer, mottatt 07.04.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109414			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	08.06.2011	1/25
Underlag for beregning	D4	21.06.2011	1/27
Avkjøringsplan - plan U1	D5	08.06.2011	1/28
Eksisterende terreng	D8	20.06.2011	1/32
Prinsippsnitt terreng	E13	08.06.2011	1/44

Eksisterende fasader Malmøgata			1/45
Eksisiterende fasader Københavngata Stockholmsgata			1/46
Planer- solstudie/tilgjengelighet			9/10
Snittprofil avkjøring 2	hf	29.09.2011	14/4
Eksisterende gavlfasade københavngata 11			16/4
Eksisterende fasade mot gårdsrom 3			16/5
Eksisterende fasade mot gårdsrom 2			16/6
Eksisterende fasade mot gårdsrom 1			16/7
Eksisterende fasade 1	2811-30		16/9
Eksisterende fasade 2	2833-33		16/10
Utomhusplan	E7	25.10.2011	18/3
Plan nivå U1 - parkering	A-O-01-U1-201-E1	03.05.2012	30/4
Plan nivå 1	A-O-01-01-201-E2	03.05.2012	30/5
Plan nivå 2 - typisk plan	A-O-01-02-201-E3	03.05.2012	30/6
Plan nivå 5	A-O-01-05-201-E4	03.05.2012	30/7
Plan nivå 6	A-O-01-06-201-E5	03.05.2012	30/8
Takplan	A-O-01-TP-201-E6	03.05.2012	30/9
Snitt AA og CC	A-O-03-00-201-E8	03.05.2012	30/10
Snit BB og DD	A-O-03-00-202-E9	03.05.2012	30/11
Fasader mot Malmøgata og Stockholmgata	A-O-04-00-201-E10	03.05.2012	30/12
Fasader mot Marstrandgata og Københavngata	A-O-04-00-202-E11	03.05.2012	30/13
Fasader mot gårdsrom	A-O-04-00-203-E12	03.05.2012	30/14
Fasade sørvest - Bygg C	A-C-04-00-101-E05	16.08.2012	47/9
Fasade sørøst - Bygg C	A-C-04-00-102-E06	16.08.2012	47/10
Fasade nordøst - Bygg C	A-C-04-00-103-E07	16.08.2012	47/11
Fasade nordvest - Bygg C	A-C-04-00-104-E08	16.08.2012	47/12
Områdeavgrensning for riving	2833-21	12.10.2012	56/2
Plan underetasje	A-B-02-U1-105	26.08.2013	155/2
Plan 1. etasje	A-B-02-01-101	26.08.2013	155/3
Snitt 2-2	A-B-03-00-102	26.08.2013	155/4

Situasjonskart - dockingpunkt avfallssuganlegg	IA3	07.11.2013	168/6
Oversiktsplan underjordisk anlegg	197-001	07.06.2012	168/7
Fasade sydøst	E01	28.05.2014	201/6
Planetegninger og fasade - Ny og eksisterende - Bygg C	E02	16.06.2014	211/2
Situasjonsplan bruksendring næring 1	D01	20.06.2014	231/8
Plan U1 parkering	A-O-01-U1-201-E1	26.03.2015	235/6
Reguleringskart med situasjonskart - næringslokale i bygg A	15371/ NSW	17.10.2016	246/10
Plan og snitt - næringslokale i bygg A	E2	20.09.2016	246/13
Midlertidig utomhusplan		21.09.2017	280/2
Snitt plantekasse		21.09.2017	280/3
Plan og snitt	A-D-12-U1-102	29.09.2017	284/12
Fasade sørøst	A-C-04-00-052	12.12.2014	284/13
Fasade nordvest og snitt	A-A-04-00-001		290/7
Etasje 5M	A-A-02-M5-051	05.01.2018	290/8
Takplan	A-A-02-TP-051	01.05.2018	290/9

Andre forhold

Det er tidligere gitt tillatelse til midlertidig opparbeidelse av uteoppholdsareal og dekke der bygg B stod. Dette som en midlertidig løsning frem til byggesak for en ny bygning på eiendommen er godkjent. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er grunn til å tro at det skal oppføres et nytt bygg på eiendommen da dette er innregulert. Etaten finner derfor grunn til å gi ferdigattest til tiltaket selv om dette kun er midlertidig opparbeidet på tomten der hvor det skal komme et nytt bygg.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
CHOKOLADEFABRIKKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS, c/o R. Carlsen, Bunde eiendom, Postboks 6444 Etterstad, 0605 OSLO
MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGINGENIØREN AS
Ridebaneveien 7
4843 ARENDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.01.2025
Lejla Memic	202462755 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	MARSTRANDGATA 12	Eiendom:	227/596/0/0
Tiltakshaver:	JOSHUA HUBBARD	Søker:	BYGGINGENIØREN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Marstrandgata 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tetting av lysåpning mellom etasjer, mottatt 13.01.2025.

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 202462755			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 6. etasje	BTF-01	10.12.2024	1/8
Plan 7. etasje	BTF-01	10.12.2024	1/9

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen
Emilie Selby - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
JOSHUA HUBBARD, Marstrandgata 12, 0566 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/11759-3	Nils-Bjørnar Flatlandsmo	09.10.2025

Adresse: Marstrandgata 12
Eiendom: 227/596
Ansvarlig søker: BYGGINGENIØREN AS
Tiltakshaver: Martine Marbel Furulund

Ferdigattest - Marstrandgata 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tetting av lysåpning mellom etasjer, mottatt 05.10.2025.

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.

Godkjent tegning og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202557097			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/7
Plan 1 etasje			1/9

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Nils-Bjørnar Flatlandsmo
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
BYGGINGENIØREN AS, Lejla Memic

Kopi til:
Martine Marbel Furulund

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/259665/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 10:09

Melding til tinglysing

26/3-14
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

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

Løpenummer for forretning: 601579155
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
940712580	ORKLA CONFECTIONERY & SNACKS NO AS		Postboks 13 Skøyen, 0212 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	227	596

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	596	0	1	102 / 1951	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	596	0	2	84 / 1951	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	596	0	3	84 / 1951	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	596	0	4	84 / 1951	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	596	0	5	264 / 1951	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	6	51 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	7	44 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	8	44 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	9	44 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	10	60 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	11	67 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	12	51 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	13	44 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	14	44 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	15	44 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	16	60 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	17	67 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	18	51 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 259665 Tinglyst: 31.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

26.03.2014 11.35

Side 1 av 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/259665/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 10:09

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	596	0	19	44 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	20	44 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	21	44 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	22	59 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	23	102 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	24	84 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	25	84 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	26	84 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	27	59 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	596	0	28	58 / 1951	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

HUS A

HUS A

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	596		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
940712580	ORKLA CONFECTIONERY & SNACKS AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SE	NEDLEGG		11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
21/3-14

Signaturer

Rubrikk for underskriften finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

NSW
narud-stokkevåg

BYGG A

Vedlegg til Punkt 3

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	102	G
2	B	84	G
3	B	84	G
4	B	84	G
5	N	264	
6	B	51	
7	B	44	
8	B	44	
9	B	44	
10	B	60	
11	B	67	
12	B	51	
13	B	44	
14	B	44	
15	B	44	
16	B	60	
17	B	67	
18	B	51	
19	B	44	
20	B	44	
21	B	44	
22	B	59	
23	B	102	
24	B	84	
25	B	84	
26	B	84	
27	B	59	
28	B	58	
Sum brøk (tellere)		1951	=nevner i sameiebrøken

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
1/7-2013		ODD-ERIK BUNDE	
		LEIF ODDVIN JENSEN	
		NIDAR AS, ORG.NR. 940 712 580 V/CHOKOLADEFABRIKKEN	
		UTBYGGINGSSELSKAP AS ORG.NR. 997 342 992	
		ETTER FULLMAKT	

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

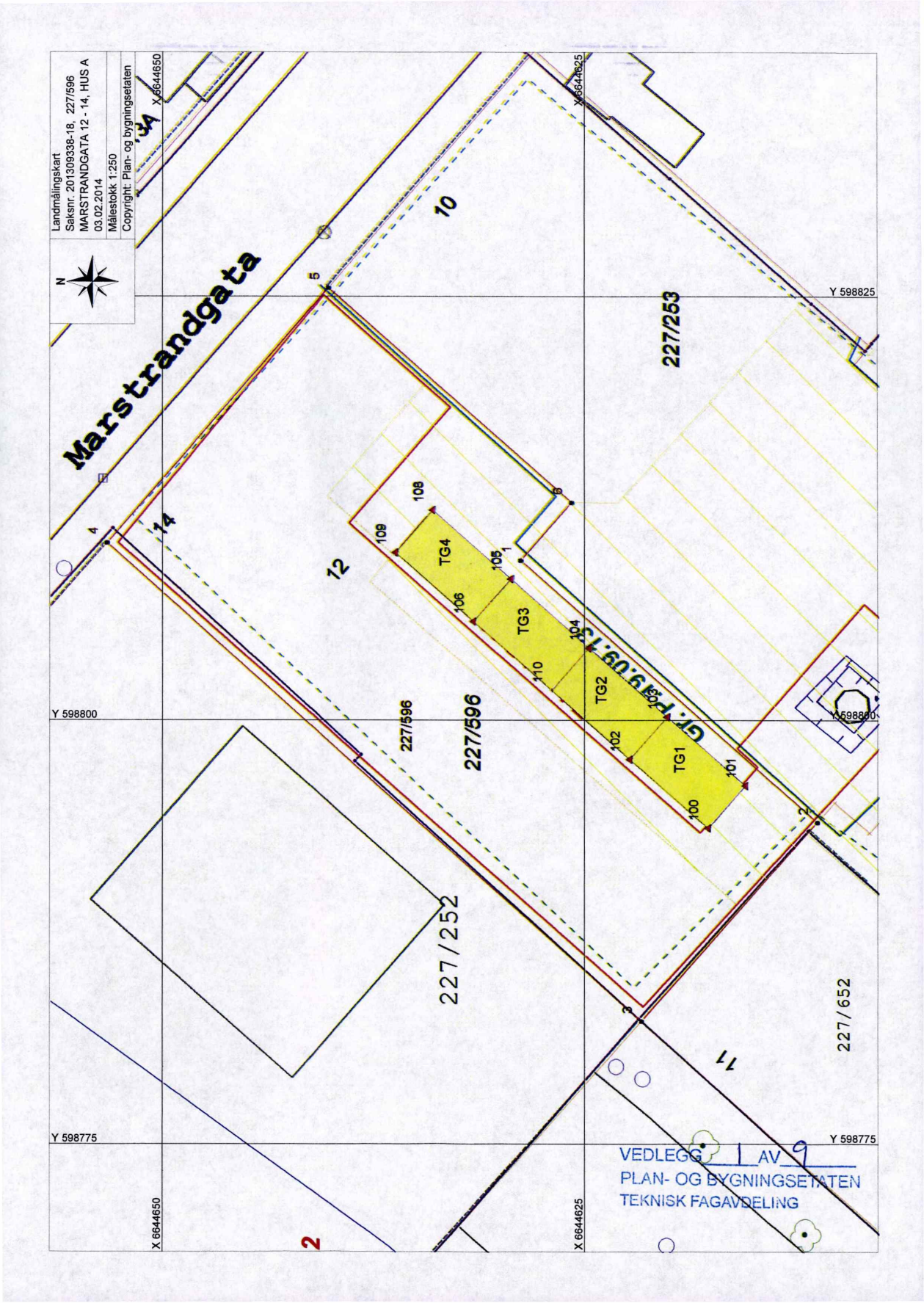
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
227	596		1-28	**i Oslo kommune**

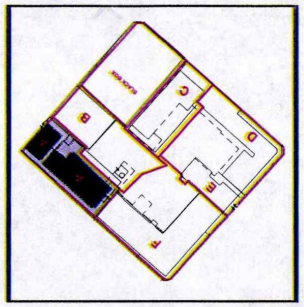
Dato	Underskrift	Stempel
25.3.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

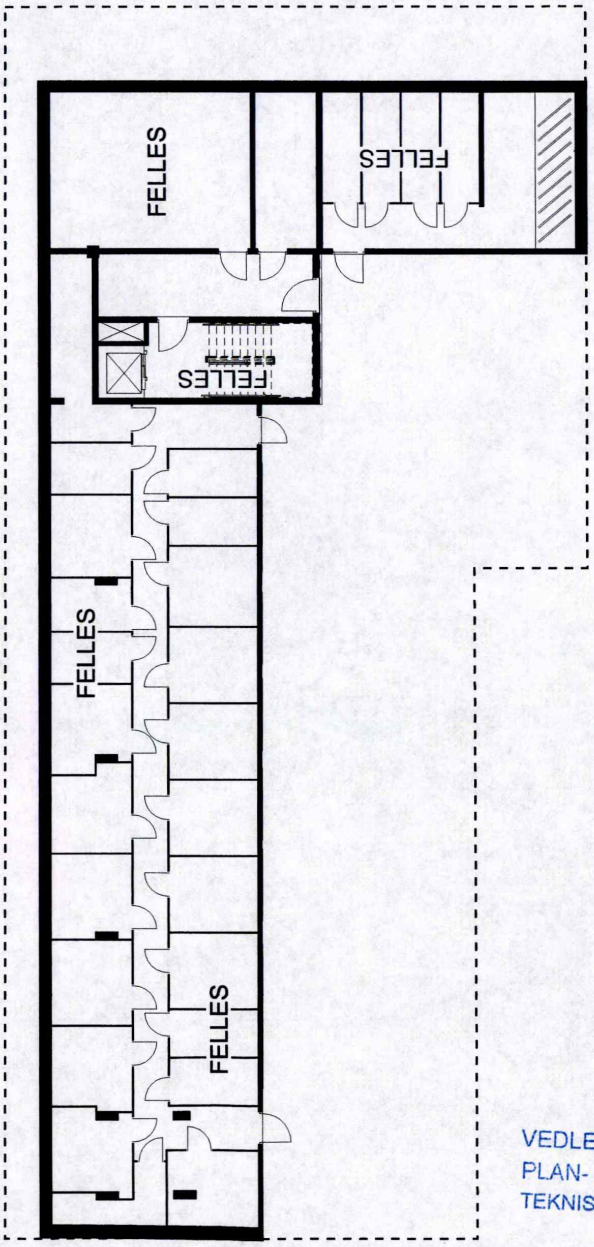
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

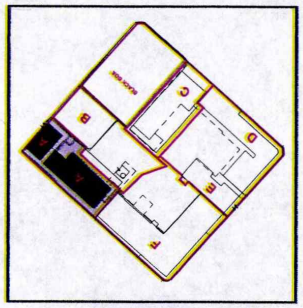

Landmålingskart
Saksnr. 201309338-18, 227/596
MARSTRANDGATA 12 - 14, HUS A
03.02.2014
Målestokk 1:250
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
Marstrandgata
10
12
14
227/253
227/596
227/252
227/652
TG1
TG2
TG3
TG4
BYA 199,09 m²
Y 598825
Y 598800
Y 598775
X 6644650
X 6644625
VEDLEGG 1 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



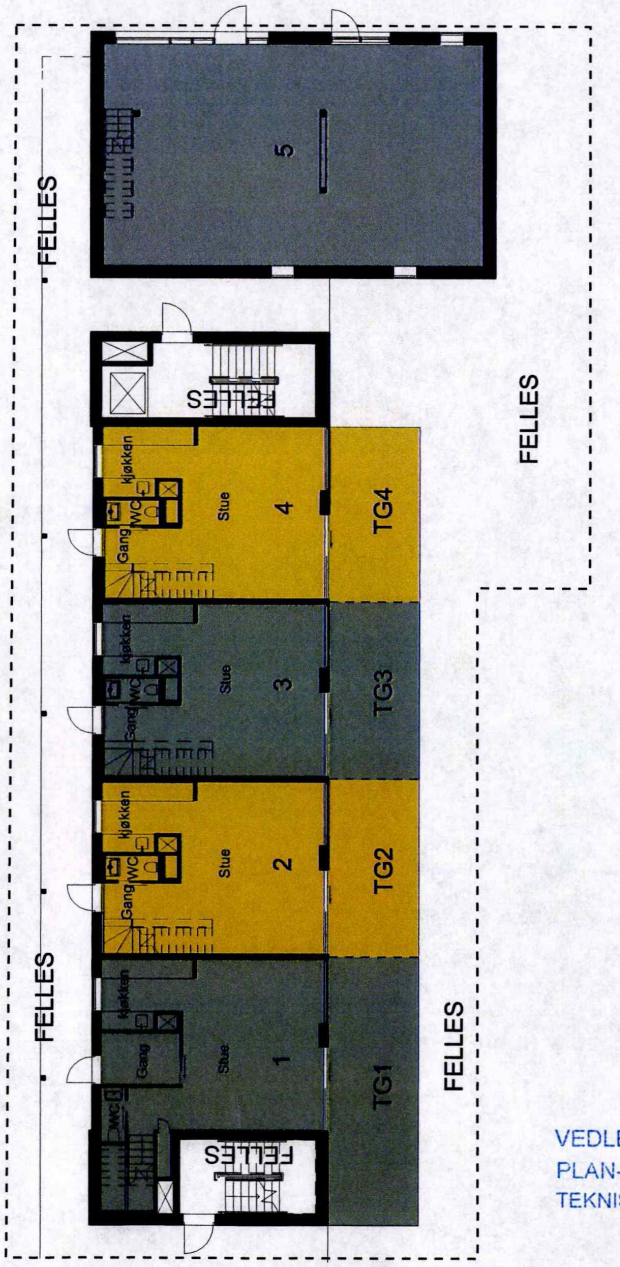
BYGG A
ADRESSE:
MARSTRANDGATA 12
GNR / BNR: 227 /
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: U1
MÅLESTOKK: 1:200



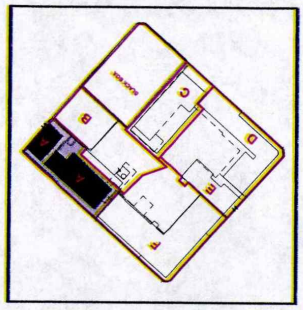
VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



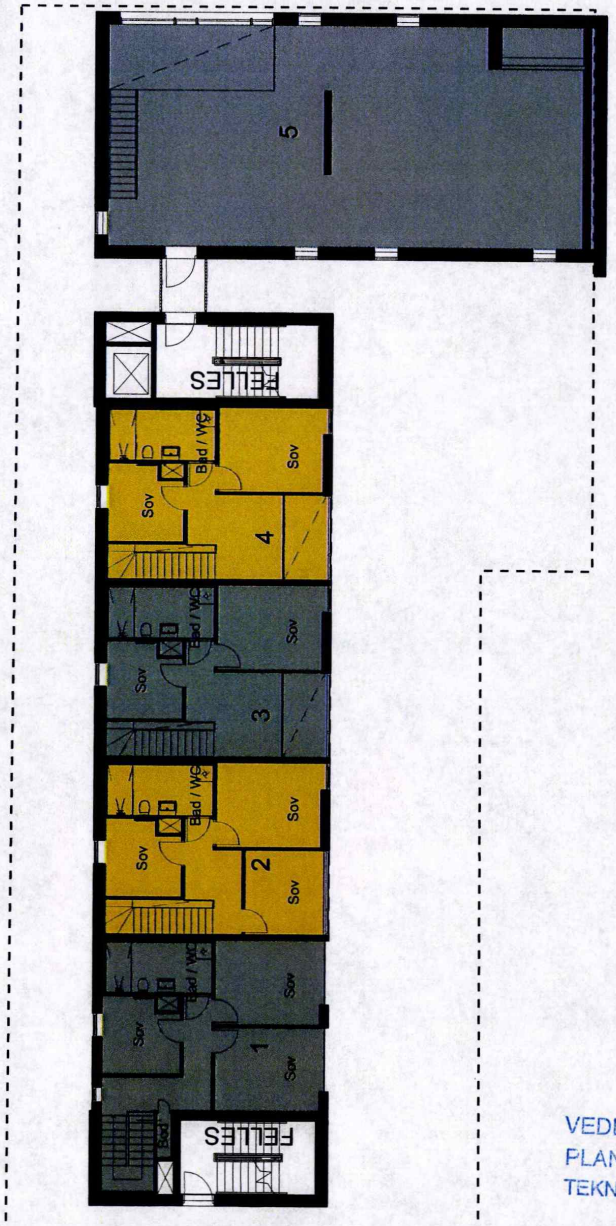
BYGG A
ADRESSE:
MARSTRANDGATA 12
GNR / BNR: 227 /
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 1
MÅLESTOKK: 1:200



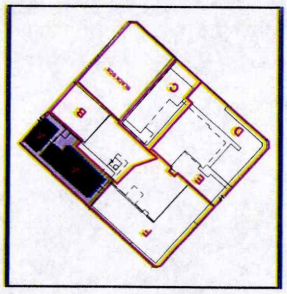
VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING



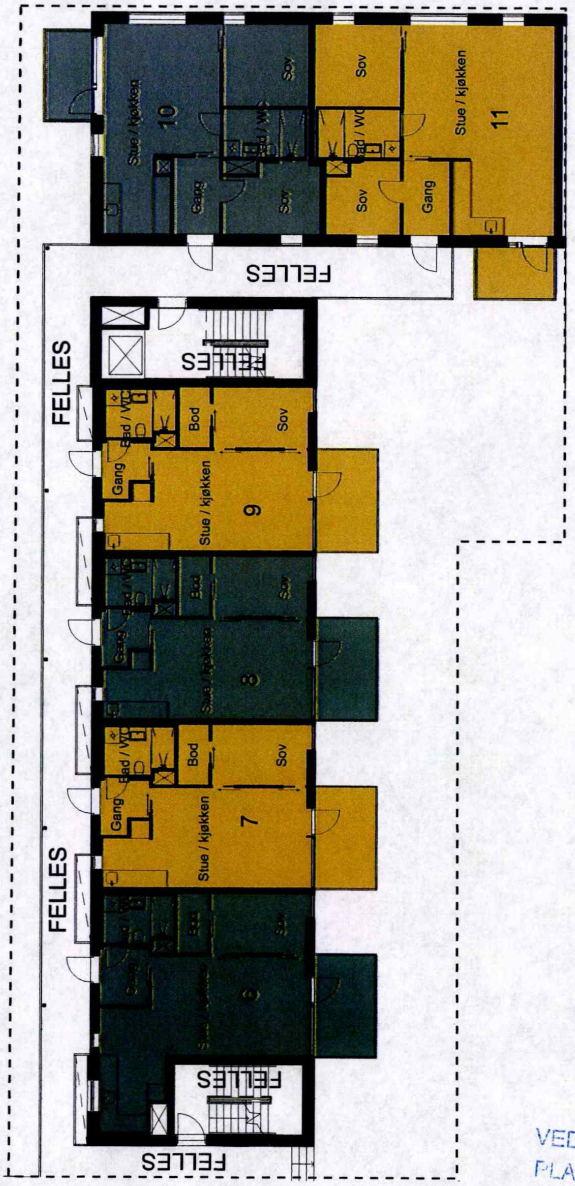
BYGG A
ADRESSE:
MARSTRANDGATA 12
GNR / BNR: 227 /
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 1M
MÅLESTOKK: 1:200



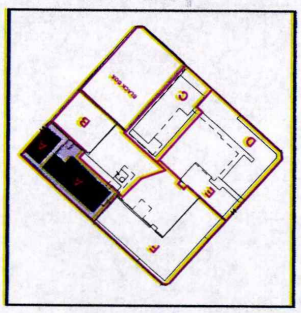
VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING



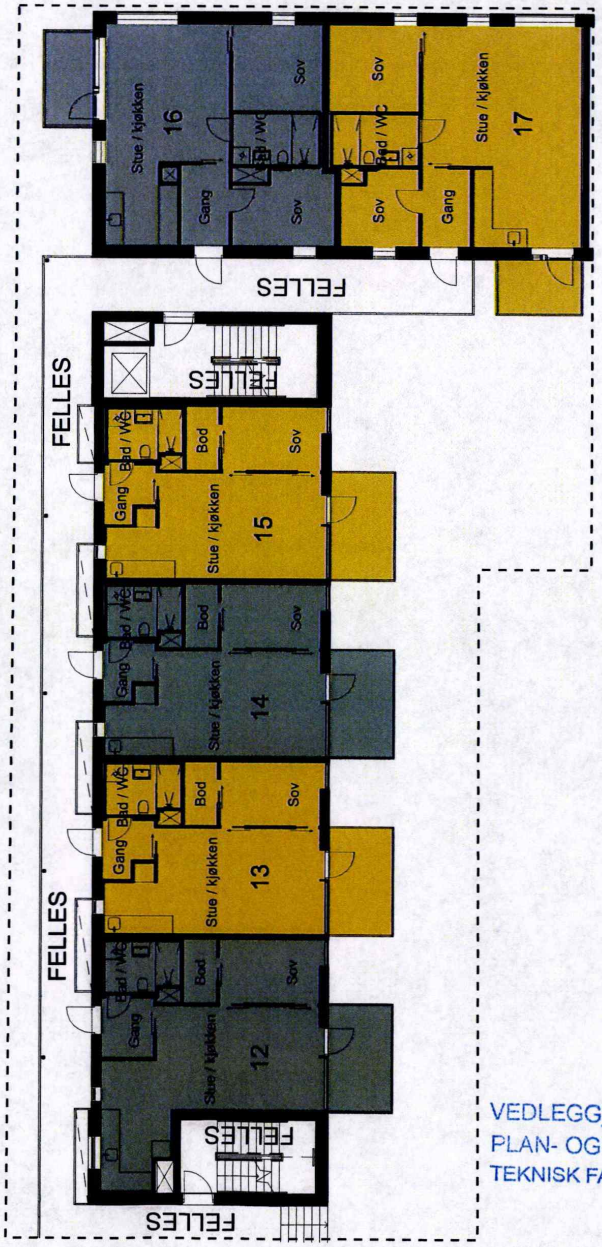
BYGG A
ADRESSE:
MARSTRANDGATA 12
GNR / BNR: 227 /
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 2
MÅLESTOKK: 1:200



VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNING
TEKNISK FAGAVDELI



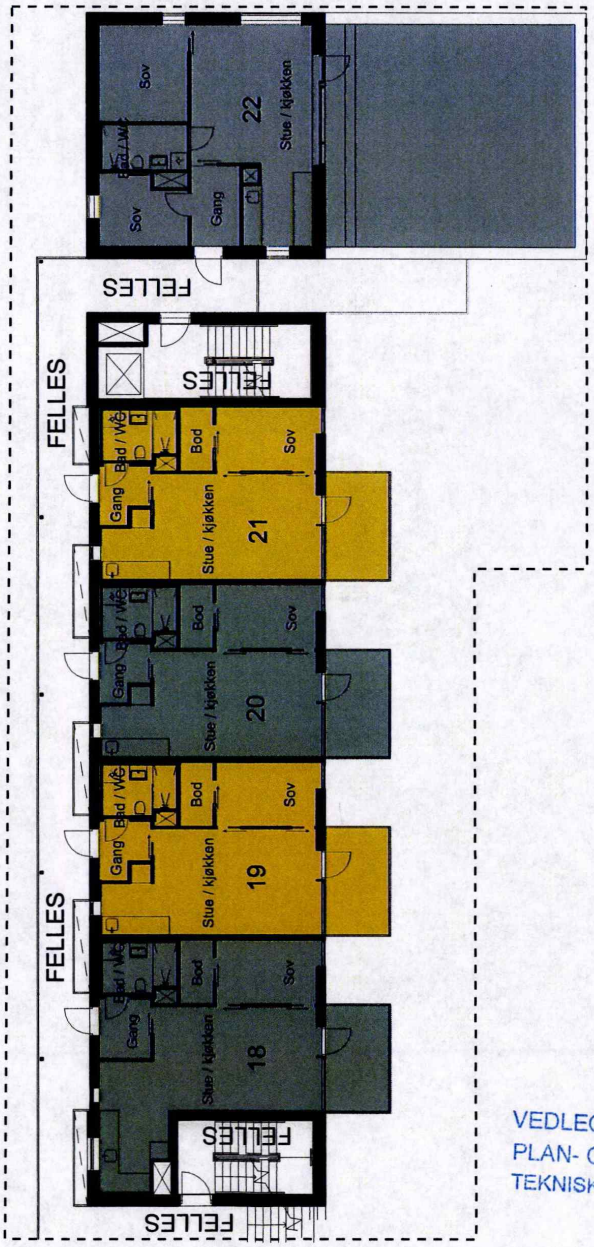
BYGG A
ADRESSE:
MARSTRANDGATA 12
GNR / BNR: 227 /
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 3
MÅLESTOKK: 1:200



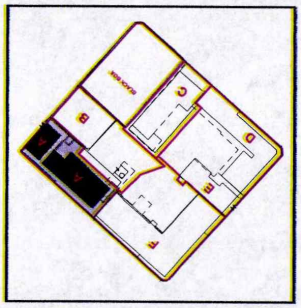
VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGS
TEKNISK FAGAVDELIN



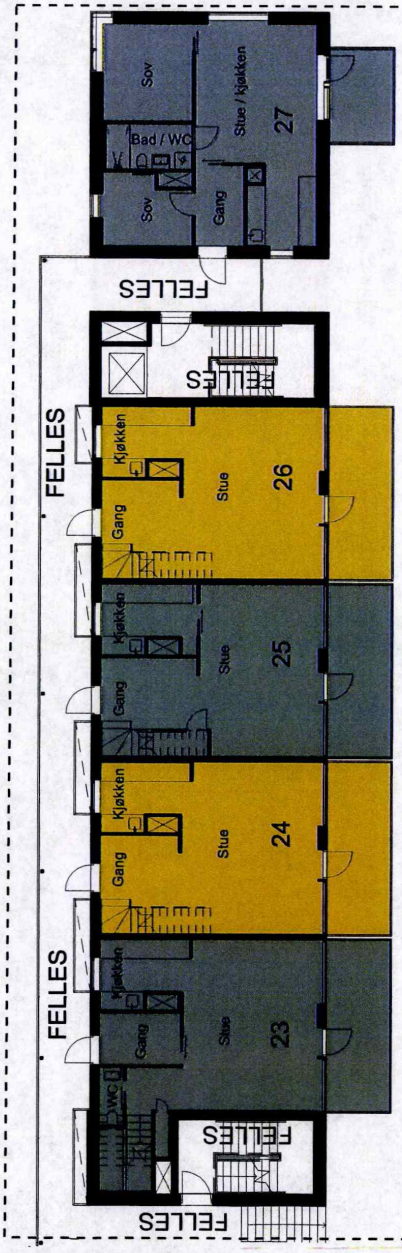
BYGG A
ADRESSE:
MARSTRANDGATA 12
GNR / BNR: 227 /
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 4
MÅLESTOKK: 1:200



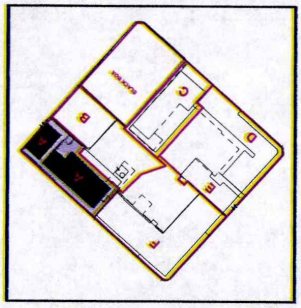
VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING



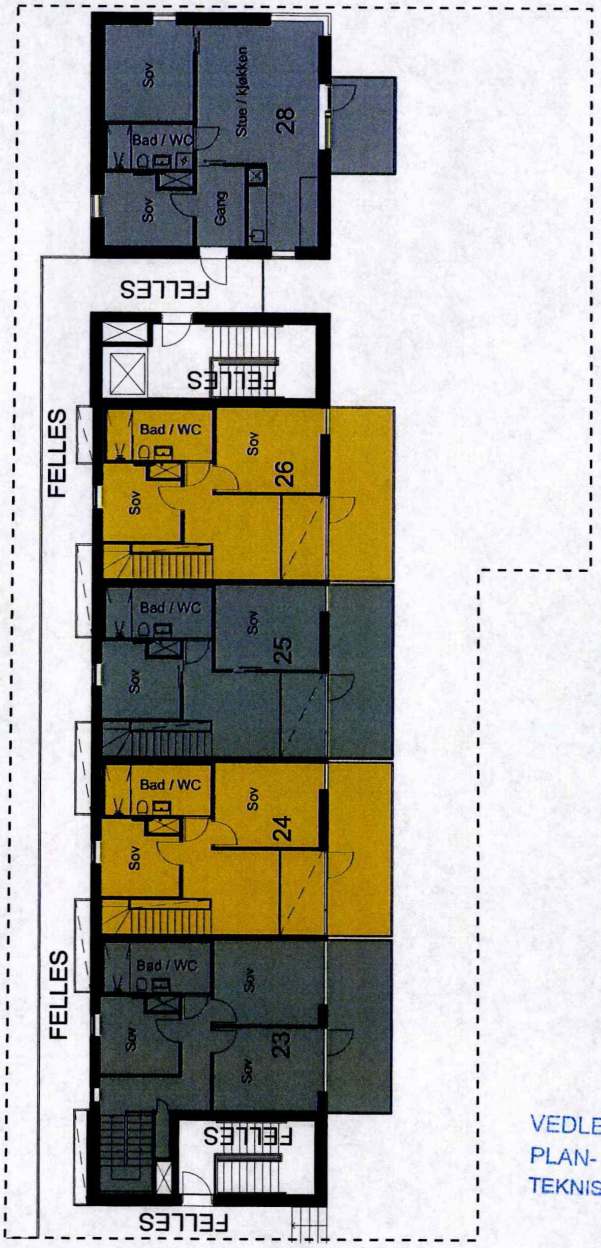
BYGG A
ADRESSE:
MARSTRANDGATA 12
GNR / BNR: 227 /
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 5
MÅLESTOKK: 1:200



VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETA
TEKNISK FAGAVDELING



BYGG A
ADRESSE:
MARSTRANDGATA 12
GNR / BNR: 227 /
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 5M
MÅLESTOKK: 1:200



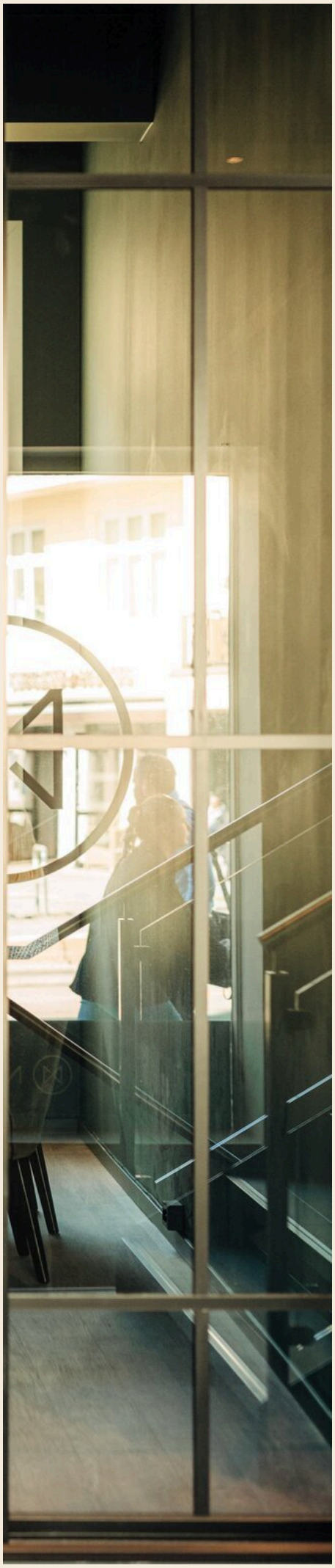
VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSET.
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0131/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marstrandgata 12 0566 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 596, snr 25 (ideell andel 1/1) / Gnr 527, bnr 5 (ideell andel 1/95) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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 eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

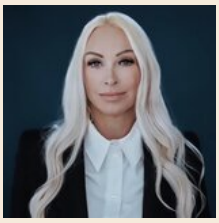
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
P33 Eiendomsmegling AS
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905