

Markveien 4A



Velkommen til

Markveien 4A



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Øvre Grünerløkka

Klassisk og gjennomgående 3-roms - Stukkatur, rosett og 2,9m takhøyde - Vesentlig oppusset - Soverom mot bakgård

Prisantydning	4 780 000,-
Fellesgjeld	87 000,-
Omkostninger	123 020,-
Totalpris	4 990 020,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 297,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1897

Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys, luftig og klassisk 3-roms med soverom som vender mot bakgård.

Perfekt for deg som ønsker en rolig, men svært sentral beliggende leilighet på Øvre Grünerløkka omkranset av flotte bygårder!

Meget god planløsning med luftig stue/kjøkkenløsning hvor det er hele 2,91m takhøyde. Her er det plass for både spisebord og sofagruppe, samt TV. To soverom hvor begge vender inn mot rolig bakgård. Delikat flislagt baderom med varmekabler i gulv. Entré med plass for sko og ytterjakker.
To stk boder; én i kjeller og én på loft. Begge er på 4m^2.

INFO:

- Automatsikring
- Nye vinduer i 2022
- Nytt kjøkken i 2020
- Ny innredning og rør på baderom 2022
- Vegger og tak er malt, samt nyere listverk
- Gulv på soverommene 2022/23

Ta kontakt om oppsatte visninger ikke passer!

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	47 kvm

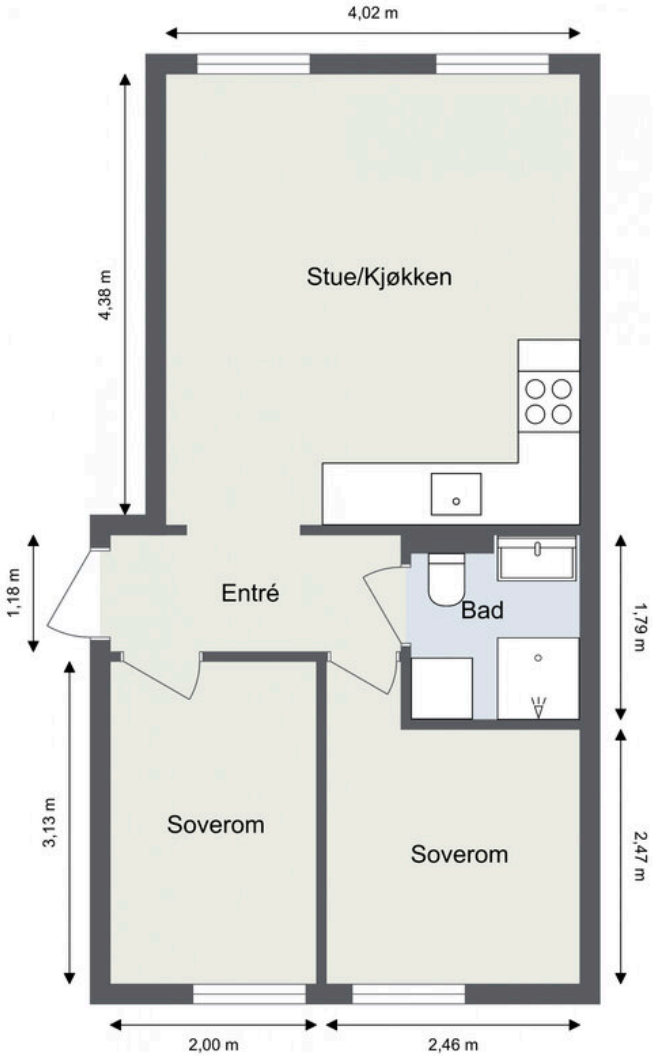
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 39 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 4 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet
















GUCCI






SAMSUNG











Informasjon

Markveien 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0171/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Markveien 4A, 0554 OSLO
Gnr 228, bnr 153, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Karoline Aarhaug

Kjøpesum og omkostninger
4 780 000,- (Prisantydning)
87 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 867 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 670,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 020,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 720,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 990 020,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 002 720,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Total BRA: 39 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 4 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.

Innhold

4. etasje, 39 kvm BRA-I: Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Leiligheten disponerer to boder - én i kjeller, og én på loft. Begge er på 4 m².

Entré
Lys og innbydende entré med enstavs laminatgulv og glatte, malte vegger og himling med downlights. God plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue
Luftig og stilfull stue med en takhøyde på ca. 2,91 meter, originale himlinger med vakker stukkatur og rosett. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.

Kjøkken
Leilighetens kjøkken ligger i praktisk åpen løsning med stuen. Kjøkkenet har moderne IKEA-innredning fra 2020 med glatte fronter og LED-belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.

Hovedsoverom
Lyst og innbydende soverom med teppebelagt gulv som gir en lun atmosfære. Plass til dobbeltseng.

Soverom 2
Soverom 2 er også av god størrelse. Rommet er i dag innredet som walk-in closet. Soverommet egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Teppebelagt gulv.

Bad
Lekkert flislagt bad som ble pusset opp i 2019 med flis på flis, nye rør og sanitærutstyr. Moderne baderomsinnredning fra Korsbakken med glatte fronter og speilskap med belysning. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, helstøpt servantplate og vegghengt toalett med innebygd sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet og elektrisk avtrekksvifte (montert i 2020) sørger for en komfortabel baderomsopplevelse.

Boder
Leiligheten disponerer to boder på ca. 4 m² hver – én i kjeller og én på loft, som gir rikelig med lagringsplass.

Standard

Innvendig:
- Enstavs laminat i stue og entre. Teppe i soverom. Fliser på bad.

- Innvendige tak og vegger er helsparklet og malt.
- Himlingshøyde målt til ca 2,91 m i stue.
- Originale himlinger med stukkatur og rosett i stue/kjøkken.

Kjøkken:
IKEA- kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter. Led belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Baderom:
Flislagt baderom med korsbakken baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Badet er i pusset opp i 2019 med flis på flis, nye rør, ny innredning og nytt sanitærutstyr. Varmekabler i gulvstøp. Elektrisk avtrekksvifte i badet, montert i 2020.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 99 liter, skiftet i 2019, montert i himlingen over badet.
- Elektrisk avtrekksvifte i badet. Oppdriftsventilasjon i soverom 2.
- Sikringstavle med automatsikringer og en jordfeilautomat, montert i entreen.
- Elektriske panelovner. Panelovnene er skiftet.
- Dørcalling.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskiller
Tilstandsvurdering: I hovedsoverommet er det ca. 22 mm på hele lengden stue/kjøkken og 12 mm på 2 meter i soverom 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Ventilasjon
Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Elektrisk anlegg
Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforskning normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Bygningsdeler som har fått TGUI:
Hulltaking – Bad, 4. etasje
- Hulltaking er ikke utført, da det er en eldre bygård og vanligvis er innvendige vegger oppbygget av teglstein, som gjør det umulig å bore på den måten som er beskrevet i forskrift til avhendingslova.

Fullstendig tilstandsvurdering er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

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

- Ny kjøkkeninnredning i 2020
- Gulv i stue/kjøkken og gangen i 2020
- Gulv på soverommene i 2022/23.
- Alt av lister er skiftet.
- Entredøren er skiftet.
- Vinduene ble skiftet i 2022.
- Skiftet bereder og montert den i badehimlingen i 2022.
- Lagt flis på flis.
- Montert ny vifte i badet (2020).
- Nye vannrør i badet ble montert i 2022.
- Tak og vegger er helsparklet og malt.
- Spotter i gang og bad er nytt.
- Alle baderomsmøbler, skap og servant, toalett, dusj og blandebatteri er byttet ut i 2022.

2020,2022/23

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Romeks Byggservice V/Romuald Jan Petynka: Utført rørleggerarbeid, demontering av gamle vannrør og sanitærutstyr, lagt opp nye vannrør, tilkobling dusj, vask, toalett, varmtvannsbereder og vaskemaskin
Arbeid utført i 2022 Elservice Marius Næss: Byttet ut og montert nytt termostat.
Arbeid utført i 2025 Oslo El-tjeneste As: Spotter og dimmer på bad. Eletrisk vifte på bad. Arbeid utført i slutten av 2020.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført dreneringsarbeid i bakgård. Blomsterbed ble fjernet for å forhindre fukt mot bygning. Arbeid gjort i 2023 i regi av styret.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakgård er oppgradert betraktelig med brostein, bed opp mot byggning er fjernet for å unngå fukt. Arbeid utført i regi av styret. Arbeidet ble gjennomført i 2023. Oppgang er malt. Arbeid i regi av styret. Eier tror dette arbeidet ble gjennomført i 2022 Branndører ble instalert i alle seksjoner som manglet dette som en del av brannsikkerhetstiltak i 2025. Arbeid gjort i regi av styret Service på callinganlegg i 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det var en liten sprekk i de gamle flisene før det ble lagt nye fliser.

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: Usikker på utfordringen ved dette, men drenering ble gjennomført i bakgård for å forhindre fukt i kjeller.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er målt skjevhet i gulv i bolig, se takstrapport

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Callinganlegget har hatt service og flere telefoner som er en del av callinganlegget har blitt byttet. Utført i 2025. Arbeid i regi av styret.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport/takst ved kjøp i 2019

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? Tilstandsrapport/takst ved kjøp i 2019

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Fellesutgiftene har blitt satt opp de siste årene, slik eier har forstått så er dette for å forbedre økonomien og for å legge opp midler til videre prosjekter. Sitat fra mail fra styret daert 15.03: fellesutgiftene er såpass dyre nå,

fordi vi har laget en langtidsplan for vedlikehold fremover hvor vi tar høyde for betydelig vedlikehold. Dette gjelder først og fremst brannsikkerhet, men også andre områder.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1897.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål med rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling

Vinduer, dører og balkong:
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i oktober 2022.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Glatte innvendige dører.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengt lampe i stue
- Nattbord
- Vegghengt hylle på soverom
- Taklamper i soverom og stue

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
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

Oppvarming via elektriske panelovner. Gulvvarme i bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 297,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4.297,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Drift og vedlikehold, internett (1000/1000), kommunale avgifter, bygningsforsikring, betjening av sameiets lån, trappevask, vaktmester m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 011 724,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 046 895,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Markveien 4, orgnr. 976234162

Om sameiet

Sameiet består av 21 seksjoner. Sameiet Markveien 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976234162. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Årsberetning 2023

Viktige oppgraderinger og vedlikehold:
- Bakgårdsprosjekt: Høsten 2023 ble det gjennomført et større arbeid med oppgradering av bakgården, inkludert ny drenering, vannsikring av grunnmur, og oppbygning av ny mur. Prosjektet førte til økte felleskostnader, men tiltakene var

nødvendige for å sikre bygget mot fukt og vannskader. Arbeidet resulterte også i en hyggelig oppgradering av uteområdet med blomsterkasser og ny brosteinslegging.

Etter bakgårdsoppgraderingen er det identifisert enkelte utfordringer, som sprekker i betong ved trappoppgang B. Styret holder igjen en del av betalingen til firmaet som utførte arbeidet inntil utbedringer er gjennomført.

- Fasadevedlikehold: Fasaden mot bakgården ble malt, og ytre fasade mot gaten ble vasket og malt på dugnad for å holde kostnadene nede.

- Brannsikkerhet: Styret har gjennomgått tiltak for brannsikkerhet i samarbeid med brannkonsulent og levert en oppdatert tiltaksplan til kommunen, noe som sikrer videre trygghet for beboerne.

Styret går for tiden gjennom oppgradering av brannvern i bygget som inkluderer bytte av dører som ikke tilfredsstiller krav til brannsikkerhet. Dette gjelder 14 seksjoner. Alle seksjoner som ikke allerede har brannsikker dør, må selv betale for denne når sameiet ordner installasjon av disse mest sannsynlig i begynnelsen av 2025. I henhold til mottatte tilbud så vil beløp for ny dør utgjøre ca. 20.625,- inkl. mva. per seksjon. Det kan komme mindre prisendringer eller merkostnader, men dette vil i så fall varsles skriftlig av styret. Betaling faktureres i to omganger og eier har betalt 50% av dette beløpet. Kjøper må derfor påregne kostnad for de siste 50% for ny dør.

Det er også krav til at hver seksjon må ha 2 rømningsveier, hvorav inngangsdøren teller som en. Den andre skal være et vindu med åpning på minst 50 cm. Eier har ikke målt i sin leilighet, men var forespeilet at dette måtte byttes da de overtok leiligheten i 2021. Eier har ikke hørt noe fra styret vedrørende dette, men ny eier bør påregne å måtte bytte minst 1 vindu etter hvert.

Økonomisk situasjon:
- Utfordringer: Sameiet har hatt en presset økonomi etter bakgårdsprosjektet, og styret har fokusert på å stabilisere økonomien. Dette har inkludert å finne kostnadsbesparende løsninger, som å inngå avtaler med nye leverandører og bytte vaktmester for å redusere utgiftene.

- Fremtidige tiltak: Styret har også undersøkt muligheter for økonomisk støtte, inkludert søknad om midler til sprinkelanlegg. Dette kan bidra til videre vedlikehold og oppgraderinger uten å belaste sameiets økonomi for mye.

Fremtidige planer:
1. Brannteknisk: Diverse oppgradering, inkludert dører til leilighetene.
2. Vedlikehold: Vask av fasade.
3. Vedlikehold: El-anlegg, oppgradering og ettersyn ref. rapport.
4. Reparasjon: Beslag, tak, pipe, 2 stk. vinduer og gjennomføringer.
5. Avfukting i kjeller v/leie anlegg.
6. Vedlikehold: Pågående, maling, fasade 1. etg. dugnad (vår).
7. Sameiet må i nær fremtid ta opp et stort lån for installering av sprinkleranlegg i bygget.

Selger har hatt dialog med styret hvor det opplyses om at grunnen til at fellesutgiftene har gått opp over de siste årene er for å sikre en langtidsplan for vedlikehold.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 87 000,- pr. 01.03.2025

Sameiet har to lån i OBOS banken.

Lånenummer: OBOS01-98207961612
Type: Annuitet
Restsaldo: 801.231,-
Restløpetid: 16 år 5 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flyt
Rente (12.03.2025): 7,35%
Andel restsaldo: 28.424,-
Kapitalkostnader: 249,-

Lånenummer: OBOS03-98208254944
Type: Annuitet
Restsaldo: 1.644.967,-
Restløpetid: 28 år 10 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flyt
Rente (12.03.2025): 7,35%
Andel restsaldo: 58.363,-
Kapitalkostnader: 407,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er ikke tillatt at dyrene gjør fra seg i bakgården.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP339491

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 488 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. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet på toppen av Grünerløkka, nærmere bestemt i attraktive Markveien 4A. Her bor du midt i hjertet av en av Oslos mest spennende bydeler, med et yrende byliv rett utenfor døren.

Grünerløkka byr på et unikt utvalg av shoppingmuligheter, gastronomiske opplevelser og et pulserende uteliv. Innen kort gangavstand finner du populære steder som Kaffebrenneriet, Le Benjamin Bar & Bistro, Bønder i Byen, Villa Paradiso, Skaal Matbar, Mano Pizza, Delikatessen, Aku Aku og Parkteateret. Den lille Ostebutikken, kjent som en av byens mest romantiske restauranter, ligger også bare noen minutter unna. Kaffeentusiaster vil sette pris på Tim Wendelboe, hvor du kan nyte kaffe i verdensklasse. I nabolaget finner du også den anerkjente frisøren Gevir, den sjarmerende blomsterbutikken Winther Blomst og Pearl Octopuss.y, som tilbyr unike og trendy smykker. Økologiske delikatesser kan handles hos Fine Food Produkter.

Området har også et bredt spekter av kultur- og fritidstilbud. Ringen Kino, Norges første heldigitale kino, ligger i Ringnes Park Senter, hvor du også finner treningssenteret SATS. I nærheten ligger Vulkan-området med Mathallen og restauranter som Døgnvill og Smelteverket.

Dagligvarehandelen er godt ivaretatt med blant annet Coop Extra i Sannergata, Innom kiosk i Thorvald Meyers gate, en stor Meny-butikk i Ringnes Park, samt søndagsåpen Joker og døgnåpen Bunnpris. I tillegg er det et rikt utvalg av små, sjarmerende butikker og kafeer i nærområdet.

For de som setter pris på grønne omgivelser, er dette et perfekt sted å bo. Området er preget av parker og rekreasjonsområder som gir gode muligheter for utendørsaktiviteter. Birkelunden ligger rett i nærheten og er kjent for sine hyggelige søndagsmarkeder. Paulus' Plass med sitt flotte parkområde og vannspeil er også like ved. Akerselva, med sine idylliske turstier, gir flotte muligheter for både gå- og sykkelturer fra Maridalen i nord til Sørenga i sør.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo. 21-bussen stopper rett rundt hjørnet og tar deg vestover til Bislett, Majorstua, Frogner og Aker Brygge, eller østover til Carl Berner og Hasle. 30-bussen gir rask forbindelse til sentrum, Nydalen og Torshov. Trikken stopper like ved Birkelunden, med hyppige avganger på linje 11, 12 og 13. Fra Alexander Kiellands plass har du tilgang til et viktig bussknutepunkt med forbindelser i alle retninger. For sykkelentusiaster finnes det gode sykkelstier mot Torshov og sentrum.

I tillegg til alt Grünerløkka har å by på, kan du enkelt bevege deg vestover mot St. Hanshaugen for flere spennende butikker og grøntområder, eller nordover til Torshov og Sagene, som begge har sin egen unike sjarm.

Her får du virkelig det beste av urban byliv, kultur, matopplevelser og rekreasjon – alt i umiddelbar nærhet!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 10.08.1897.

Videre foreligger ekspedisjonsdokument for wc anlegg datert 29.12.1934.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:
- Kjøkken er flyttet ut i stue og det er etablert ett soverom ekstra. Tiltaket er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jf. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Plan-/byggesaker i området:
Schleppegrells gate 3 - Bytte av vinduer, takløft, oppføring av balkonger og nytt bygg i bakgård
Saksnummer: 202551515 - Byggesak
Mottatt sak: 18.02.2025
Status: Mottatt søknad

Markveien 7 - Utskifting av vinduer og vedlikehold av fasader
Saksnummer: 202318642 - Byggesak
Mottatt sak: 21.12.2023
Status: Endret tillatelse gitt

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:

301/228/153/14:
23.03.1895 - Dokumentnr: 992958 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:153
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1957 - Dokumentnr: 407567 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:153
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1993 - Dokumentnr: 3500 - Erklæring/avtale
Ang. bruk av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for
etat og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak
Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune.
vedtatt av Riksantikvaren 21. August 1997
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1992 - Dokumentnr: 38691 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/1000

14.11.1989 - Dokumentnr: 79298 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:263
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.04.1990 - Dokumentnr: 26846 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:466 Snr:20
Bestemmelse om adkomstrett og samt rett til anlegg og
vedlikehold av tekniske ledn.Fl. best. Kan ikke slettes uten
samtykke av Oslo Kommune/ boligdir.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:153
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1990 - Dokumentnr: 71934 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:292
Rett til atkomst m.v. Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/boligdirektøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:153

11.05.1992 - Dokumentnr: 24028 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:464 Snr:13
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegging og vedlikehold av tekniske ledninger. Bnr. 464 tilates ikke brukt til parkering.
Bestemmelse om vedlikehold.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo komm. eiend/utbyg.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:153
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2004 - Dokumentnr: 29201 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:295
Rett til bruk av utearealet.
Bestemmelse om tekniske ledninger.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

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

På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke

om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Eiendommen inngår i et av fem kvartaler som er vurdert av Byantikvaren som kvartaler med prioriterte gårdsrom.

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 149 523,- 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 17. mars 2025

Megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 41389771

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Markveien 4A

Markveien 4A

Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	**4 min** 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	**6 min** 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	**14 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	**15 min** 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**28 min** 2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**1 min** 0.1 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**14 min** 1.1 km

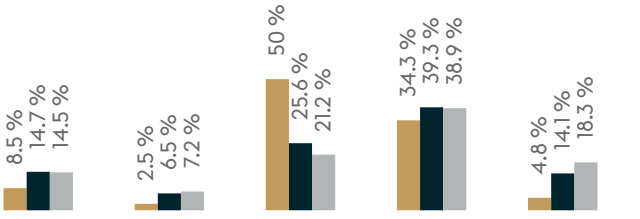
Offentlig transport

Birkelunden Linje 11, 12, 18	**2 min** 0.2 km
Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	**3 min** 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	**19 min** 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**26 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.2 km

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-... 69 barn	**6 min** 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	**6 min** 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Paulus' plass/Øvrefoss	1 171	737
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Foss v.g. skole/grunerløkka	2 min
Sagene skole	4 min
SATS Ringnes Park	4 min
SATS Ila	4 min

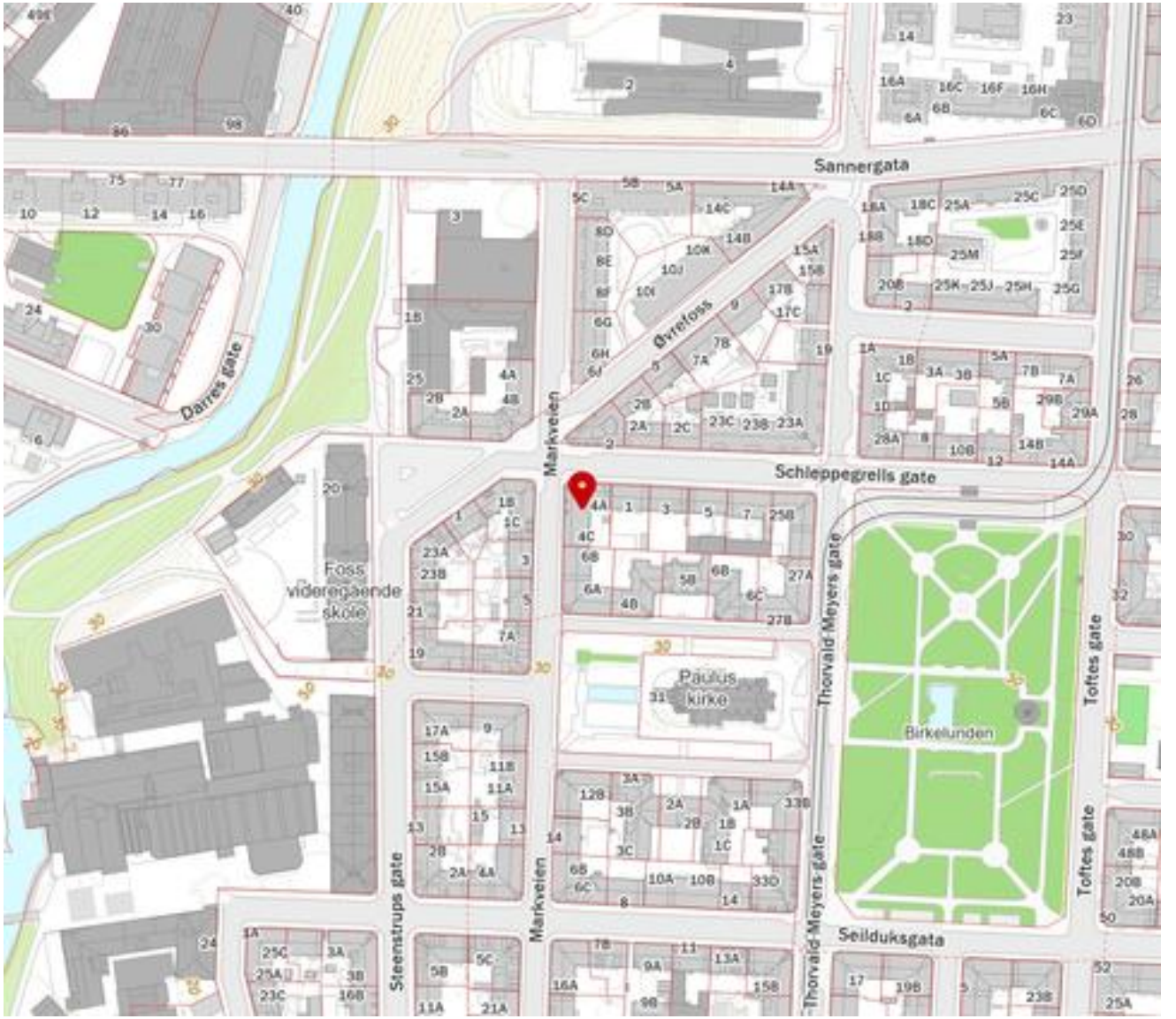
«Sentralt og urbant»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MARKVEIEN 4 A, 0554 OSLO

Gnr: 228 Bnr: 153 Seksjon: 14
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	24/02/2025
Utskriftsdato:	05/03/2025
Oppdragsnummer:	97485
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@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) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter 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

3-roms eierseksjon i klassisk bygård med 2 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 4. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med meget god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

- Kjøkkeninnredning fra 2020.
- Gulv i stue/kjøkken og gangen i 2020.
- Gulv på soverommene 2022/23.
- Alt av lister er skiftet.
- Entredøren er skiftet.
- Vinduene ble skiftet i 2022.
- Skiftet bereder og montert den i badehimlingen.
- Lagt flis på flis

- Montert ny vifte i badet (2020)
- Nye vannrør i badet ble montert i 2022.
- Tak og vegger er helsparklet og malt
- Spotter i gang og bad er nytt.
- Alle baderomsmøbler (korsbakken bad), skap og servant, toalett, dusj og blandebatteri er byttet ut i 2022.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1897, 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:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Karoline Aarhaug
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Karoline Aarhaug , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 228 Bnr: 153 Seksjon: 14
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	35 / 1 000
Hjemmelshaver:	Karoline Aarhaug
Adresse:	Markveien 4 A, 0554 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/02/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	24/02/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1897

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	39	39	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	39	39	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
4. etasje	39	0	0	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	39	8	0	0
Sum BRA:	47			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har et gulvareal på 6 kvm (GUA).

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 i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål med rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

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: Det foreligger fakturaer på de fleste arbeider som er gjort i eier botid siden 2019.

Samsvarserklæring på elektriske arbeider skal innhentes fra elektriker.

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, produsert i oktober 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Hovedsoverom.

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og soverom 2.

Tilstandsvurdering: I hovedsoverommet er det ca. 22 mm på hele lengden stue/kjøkken og 12 mm på 2 meter i soverom 2. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

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.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 99 liter, skiftet i 2019, montert i himlingen over badet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i badehimlingen.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i badet.
Oppdriftsventilasjon i soverom 2.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Det er ikke kjent om det er tillatt med elektrisk avtrekk i badet.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer og en jordfeilautomat, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? varierende alder.
- 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

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på deler av enlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Panelovnene er skiftet.

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

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. Led belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020.

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: Enstavs laminat i stue og entre. Teppe i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Originale himlinger med stukkatur og rosett i stue/kjøkken.
Sparklet og malte plater på øvrige overflater.
Himlingshøyde ca. 2,91 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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.

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i pusset opp i 2019 med flis på flis, nye rør, ny innredning og nytt sanitærutstyr.
I følge forrige salgsprospekt ble badet rehabilitert i 2004.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.
Nedsenket felt i dusjen og hjelpesluk i plast med avløp til hovedsluket.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Korsbakken baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da det er en eldre bygård og vanligvis er innvendige vegger oppbygget av teglstein, som gjør det umulig å bore på den måten som er beskrevet i forskrift til avhendingslova.

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 et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (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.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aarhaug, Karoline	9578-5993-4-3293021	2025-03-17 13:15:23

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
17. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0171/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Markveien 4A, 0554 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Karoline Aarhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2019

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: Gjennom sameiet
Forsikret i: Gjennom sameiet

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: Romeks Byggservice V/Romuald Jan Petynka: Utført rørleggerarbeid, demontering av gamle vannrør og sanitærutstyr, lagt opp nye vannrør, tilkobling dusj, vask, toalett, varmtvannsbereder og vaskemaskin Arbeid utført i 2022 Elservice Marius Næss: Byttet ut og montert nytt termostat. Arbeid utført i 2025 Oslo El-tjeneste As: Spotter og dimmer på bad. Eletrisk vifte på bad. Arbeid utført i slutten av 2020.

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført dreneringsarbeid i bakgård. Blomsterbed ble fjernet for å forhindre fukt mot bygning. Arbeid gjort i 2023 i regi av styret.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakgård er oppgradert betraktelig med brostein, bed opp mot byggning er fjernet for å unngå fukt. Arbeid utført i regi av styret. Arbeidet ble gjennomført i 2023. Oppgang er malt. Arbeid i regi av styret. Eier tror dette arbeidet ble gjennomført i 2022 Branndører ble instalert i alle seksjoner som manglet dette som en del av brannsikkerhetstiltak i 2025. Arbeid gjort i regi av styret Service på callinganlegg i 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

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: Det var en liten sprekk i de gamle flisene før det ble lagt nye fliser.

---

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: Usikker på utfordringen ved dette, men drenering ble gjennomført i bakgård for å forhindre fukt i kjeller.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er målt skjevhet i gulv i bolig, se takstrapport

---

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Callinganlegget har hatt service og flere telefoner som er en del av callinganlegget har blitt byttet. Utført i 2025. Arbeid i regi av styret.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport/takst ved kjøp i 2019

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? Tilstandsrapport/takst ved kjøp i 2019

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

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

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene har blitt satt opp de siste årene, slik eier har forstått så er dette for å forbedre økonomien og for å legge opp midler til videre prosjekter. Sitat fra mail fra styret daert 15.03: fellesutgiftene er såpass dyre nå, fordi vi har laget en langtidsplan for vedlikehold fremover hvor vi tar høyde for betydelig vedlikehold. Dette gjelder først og fremst brannsikkerhet, men også andre områder.

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: 14-0171/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aarhaug, Karoline	**2025-03-17**

Identifikasjon

bankID Aarhaug, Karoline

SIGNICAT

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

8367622 2678/14 12.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.03.2025.

Boligselskap: 2678, Sameiet Markveien 4
Organisasjonsnr: 976.234.162
Eier: Karoline Aarhaug
Leieobjekt: 14
Seksjonsnummer: 14
Adresse: Markveien 4 A, 0554 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap - polise nummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (12.03.25)
* OBOS01-98207961612	A	801.231,-	16 år 5 md.	12		Flyt	7,35%
* OBOS03-98208254944	A	1.644.967,-	28 år 10 md.	12		Flyt	7,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.297,– pr. md.

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	67,-	6.669,-	9.943,-	87.162,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98207961612	28.424,-	249,-
*	OBOS03-98208254944	58.363,-	407,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 87.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Andreas Raastad, tlf: 22 86 54 12, e-post: andreas.raastad@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Ida Cathrine Wang Linnerud, e-post: idacwl@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Ida Cathrine Wang Linnerud Markveien 4 C, 554 OSLO, e-post: markveien-4@styrerommet.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.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no
eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll Ekstraordinært Sameiermøte - Sameiet Markveien 4

Onsdag 25 oktober 2023, kl 18:00

Oppmøte: Lena Maria Sandvik, Lars Ivar Bull Larssen, Johannne Gangnæs, Christer Robin Sæle Giske, Bård Andresen, Stein Reidar Salberg, Daniel Bolsveen Nyhus, Lillian Aasebø, Hugo André Mowinckel Nilsen, Yngve Emil Marcussen, Daniel Trung Dinh, Marius Werner Larsen

Bakrgunn:
Styreleder Tormod Fuglestad har fratredt sin rolle og stilling som styreleder i Markveien 4 i midten av oktober 2023. Karoline Aarhaug er ikke aktiv i sin rolle som styremedlem. Med dette og den økonomiske situasjonen (endringer i felleskostnader) som bakgrunn kalles det inn til ekstraordinært sameiermøte.

Det ble sendt ut pr mail til alle i Sameiet i Markveien 4: «langsiktig prosjektplan» og «langsiktig budsjett med årlig økning av felleskostnader». Marius Werner Larsen tar alle gjennom budsjettene, for å bedre forståelsen på hvor vi er i dag, og hvor vi ønsker oss i årene som kommer. Vi er nettopp blitt ferdig med dreneringsprosjekt i bakgården som er av de store prosjektene. Det er nødvendige prosjekter av en størrelse i fremtiden som eks: Sprinkelanlegg (estimert sum, planlagt 2025) og oppgradering av rør og våtrom (estimert sum, planlagt 2028). Vedrørende prosjekt «drenering av bakgård» er kr.1 355 682,- allerede betalt, hvor 129 575, gjenstår av utgift.

Styret ser at økonomien ikke er i balanse, og at 4 % økning ikke strekker til. Det blir foreslått at økningen på 29.81% vil være tilstrekkelig. Dette for at vi skal kunne betale våre kostnader, samtidig som vi i fremtiden opparbeider oss en kapital i Sameiet. Uten denne økningen, vil sameiet stadig havne i minus og lån blir betydelig større, noe som må unngås. Dette er et resultat av at Sameiet har en historikk av lave felleskostnader/lite kapital, manglende vedlikehold, og prosjektet «drenering av bakgård» og dens ekstra kostnader som førte med.

Styret beklager for at det har vært manglende formell fremgangsmåte av økte felleskostnader, og vil i fremtiden være oppmerksom på å gi tilstrekkelig informasjonsmengde.

Sakslisten ble endret under ekstraordninært sameiermøte til å bli mer detaljert samt oversiktlig. Det ble stemt over:

2

Saksliste

A Behandling: Felleskostnader

Beskrivelse: Administrasjonsavtale for nedbetale sin andel av fellesgjeld.

Styret innhenter informasjon så raskt det lar seg gjøre om muligheten til individuell nedbetaling og hvilke kostnader som dette medfører.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B Behandling:Felleskostnader

Beskrivelse: Kostnader av administrasjonsavtale

Hvis det infris av Obos vedr. Individuell nedbetaling, skal kostnaden betales av benytter.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

C Behandling: Felleskostnader *(Vedlegg for saksdokumentasjon)*
Beskrivelse: Grunnet manglende formell fremgangsmåte av økte felleskostnader, gjennomgås endringer og felleskostnadens prosent økning blir stem over.

De som ikke benytter seg av individuell nedbetaling får en økning på 29,81% fra 1.november, og de som betaler individuell nedbetaling får en økning på 4%.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

D Behandling:Styremedlem
Beskrivelse: Hugo André Mowinckel Nilsen *er foreslått som styremedlem frem til neste styrevalg ved sameiermøte planlagt våren 2024.*

Vedtak: Enstemmig vedtatt - Styremedlem Hugo André Mowinckel Nilsen

E Behandling:Styreleder

Beskrivelse: Marius Werner Larsen er foreslått som styreleder frem til neste styrevalg ved sameiermøte planlagt våren 2024.

Vedtak: Enstemmig vedtatt - Styreleder Marius Werner Larsen

Valgkomiteen fortsetter arbeidet med å finne en vara.

Møtet ble hevet 19:40

Protokollen signeres av Yngve Emil Marcussen og Stein Reiser Salberg.

Yngve Emil Marcussen:

Dato: 30/10 - 2023

Stein Reiser Salberg:

Dato: 31.10. 2023

Årsmøte 2024

Sameiet Markveien 4

Mandag 22. april 2024 kl. 19 på Foss VGS.

Agenda:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsberetning 2023
   - **B)** Regnskap 2023
   - **C)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
   - **D)** Budsjett 2024

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Vedtektsendringsforslag 1
   - **B)** Vedtektsendringsforslag 2
   - **C)** Vedtektsendringsforslag 3
   - **D)** Vedtektsendringsforslag 4
   - **E)** Vedtektsendringsforslag 5

5. **STYRETS OPPGAVER 2024**
   - **A)** Prosjekter

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

BESKYTTET

Informasjon om styret og sameiet

Tillitsvalgte
Siden det ekstraordinære sameiermøtet i oktober 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Werner Larsen	Markveien 4 B
Styremedlem	Lillian Aasebø	Markveien 4 A
Styremedlem	Andre H. Mowinckel Nilsen	Markveien 4 B

Valgkomiteen

Leder	Yngve Marcussen	Markveien 4 B

Generelle opplysninger om Sameiet Markveien 4
Sameiet består av 21 seksjoner.
Sameiet Markveien 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976234162, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.
Gårdsnummer 228, bruksnummer 153
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet Markveien 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

ÅRSBERETNING FOR 2023

Overordnet sammendrag/kommentar:
Oppgradering av bakgård har vært det store fokuspunktet i styreperioden. I avslutningen av prosjektet høsten 2023 måtte ny styreleder og nytt styremedlem inntre. Storparten av arbeidet deretter har gått til å få kontroll på en felles økonomi nær konkurs. Styret har måttet prioritere sine ressurser og har derfor valgt å fokusere på å sikre økonomiske forpliktelser, felles økonomisk oversikt, samt å levere på krav fra kommunen og brannvesenet ift. brannsikkerhet i bygården. Styret har oversikt over et større sett med saker som bør gjennomføres, men vi må samtidig vedgå at dagens økonomi og ressurser krever tydelig prioriteringer nå og fremover, og vi kan dessverre ikke levere på alt vi ønsker. Sammen med hovedprioriteringer rundt økonomi og brann er det gjennomført en rekke mindre oppgaver og vedlikehold.

Oppgradering av bygårdens bakgård:
Basert på arbeid fra forrige styreperiode, samt avstemt plan på forrige årsmøte, ble det i høsten 2023 satt i gang et større arbeid i bakgården. Bakgrunnen for arbeidet var behov for bedre drenering av regnvann, og sikring av grunnmur og kjeller (inkl. problemer med fukt og vannskader pga. dagens blomsterbed-løsning og mangelfulle drenering). Arbeidet var omfattende og omhandlet fjerning av nåværende grunn/asfalt, fjerning av bed, hakking av fjell/stein, ny teknisk dreneringsinfrastruktur, vannsikring mot grunnmur, oppbygning ny mur, brosteinslegging og ny ordning av eksisterende inngangstrapper m.m.

BESKYTTET

Prosjektet ble dyrere enn planlagt da det ble oppdaget flere skader og behov enn først ventet. Felleskostnader ble derfor hevet til et nivå som var nødvendig på tidspunktet, men selve prosessen ble ikke utført korrekt/etter reglene. Styret tok til seg tilbakemeldingene om behov for tydeligere informasjon rundt de økonomiske konsekvensene av bakgårdsprosjektet. Det ble derfor innkalt til ekstraordinært sameiermøte. Etter overnevnt hendelse trakk daværende styreleder seg ut av sin rolle med umiddelbar virkning. Grunnet helse/sykdom hadde i forkant også ett styremedlem trukket seg ut (cirka 2 mnd inn i styreperioden). Det var derfor nødvendig med ny styreleder og ett nytt styremedlem. Gjenværende styremedlem ledet arbeidet og to nye beboere ble valgt inn gjennom det ekstraordinære sameiermøte. Det ble i etterkant av bakgårdsoppgraderingen oppdaget problematikk knyttet til plassering av trappesteiner i oppgang B, og sprekker i betong ifm. arbeidet ved trappeoppgang B spesielt. Det har her foregått dialog med selskapet som gjennomførte arbeidet, og tema vil tas opp når våren kommer og det er utetemperatur for å arbeide med betongen/mur. Som nåværende løsning holder Sameiet igjen 20 000,- av beløp skyldt til utførende håndverkere, som skal betales når arbeidet er blitt forbedret. Nedre del av fasaden i bakgården ble malt, og ytre fasade mot Markveien og Schleppegrells Gate ble vasket og malt på dugnad for å spare kostnader.

I følge med arbeidet ble blomsterbed tatt helt bort for å forhindre fremtidig fukt, og det ble bygget blomsterkasser på dugnad. Tidligere klatreblomster er blitt bevart så langt det lar seg gjøre. Vi avventer enda å se om disse overlever ny beplantning. Nåværende Styret har her kjøpt inn mer jord, blomster og liknende, og klargjør for hyggelig oppgradering av bakgård ifm. kommende dugnad (som ledes av neste Styret i slutten av april). Nytt sykkelstativ er blitt satt opp. Pigger mot fugler for vinduer avventer også levering, da vi har den siste tiden hatt problemer med duer spesielt ved trappoppgang A. Ved bakgårdprosjektet, ble det leid inn matter og mattevask for å forhindre smuss i oppgangene. Dette ble avbestilt for å spare penger når prosjektet var avsluttet. Styret har kjøpt inn noen billigere varianter i håp om at vi fortsatt kan forhindre mye smuss/skitt i trappeoppgangene framover.

Andre saker/annet arbeid:
Styret har holdt kontinuerlig dialog med flere tjenesteytere på bygget. Blant annet ble vaktmester ordningen avsluttet og sameiet forhandlet fram 1 måned gratis ytelse, da vaktmesterarbeidet ikke var tilstrekkelig utført. Ny vaktmesteravtale er signert med eier av leilighet i sameiet. Bytte er ment å redusere kostnader, som er særlig viktig i tiden framover. Det gir også et nært kontaktpunkt for vedlikehold og enkel utbedring i fellesarealer.

Global Connect sin fiberleveranse ble vurdert positivt av tidligere Styret og nåværende Styret gjennomførte skifte og installasjon i høsten 2023. I følge med ny installering av internett hos naboeiendom har Styret også forhandlet frem gratis internett i én måned for hjelp med arbeidet.

Styret har i vinter tatt opp igjen god kontakt med kommunen og brannvesenet, samt fulgt opp viktig dialog på temaet brannsikkerhet. Det var framsatt et krav om tiltaksplan med datering for ulike brannsikringstiltak av kommunen. Dette var med referanse til tidligere brannrapport. Denne ble gjennomgått av styret og en brannkonsulent for å oppdatere og bespare sameiet ifm. nødvendig tiltak/krav som kommunen kan pålegge oss). Dette er gjennomgått og levert kommunen ved frist nå i mars 2024. Arbeidet setter en forutsigbar og trygg plan for videre sikring av brannfare for kommende Styre(r).

BESKYTTET

På bakgrunn av en presset økonomi har styret undersøkt ulike økonomiske støtteordninger som kan være aktuelle for oss. Vi har igjen opprettet god dialog med Byantikvaren og har utarbeidet plan for ny søknad om midler til sprinkler til høsten. Andre eksempler er Huseiernes landsforbund (ifm. vindu og dører). Dette har vært et fokus, og bør fortsatt være et fokus, da det er nødvendig å finne løsninger for å evne nødvendig vedlikehold og oppgradering, selv med svak økonomi.

Det er jobbet med en rekke mindre saker gjennom året. Eksempelvis har flere eiere/leieboere opplevelse av at calling-anlegget ikke fungerer særlig bra. Styret tester i april løsninger med andre/bedre telefonrør, før Sameiet eventuelt prioriterer større kostnader ved oppgraderingq av selve systemet (på nytt). Arbeidet fortsetter med forhåpentligvis snarlig løsning. Informasjonstavler er kjøpt inn og hengt opp i hver oppgang. Det har i lang tid også vært registrert en vannlekkasje fra et vindu på loftet mellom oppgang B og C. Her har Styret innhentet fagperson/snekker, som har vurdert saken og kommet med tiltak som testes (billig variant), før mer kostbare løsninger må på plass (som nytt vindu/dekke m/ stilas m.m.). Vindusløsning er testet med fuging, og det vil gjennomføres demontering av plater rundt vindu i tiden som kommer, for forsøk på vanntetting utenifra. Saken følges fortløpende. Nytt tilbud på dører er blitt innhentet, men saken har ikke latt seg prioritere. Styret foreslår tiltak for dørene på førstkommende planlagte dugnad, som i avslutningen av nåværende styreperiode er blitt planlagt og informert til alle som er registrert i Vibbo. Nåværende Styret tar forbehold om at neste Styret naturligvis kan gjøre sine egne og gode vurderinger rundt prioriteringer ifm. dugnad.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak hvilke prosjekter som er gjennomført. Men det er en vesentlig feil i budsjettert forsikringskostnad.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og må skyldes at de helt ble glemt i budsjettet.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 201.128.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Markveien 4.

Lån
Sameiet Markveien 4 har lån i Obos.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 30% økning av felleskostnadene fra 1. juni. Vi skulle gjerne satt den opp tidligere, men regnskapsfører får ikke satt den opp tidligere siden årsmøtet er sent i april.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MARKVEIEN 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MARKVEIEN 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av

misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET MARKVEIEN 4
ORG.NR. 976 234 162, KUNDENR. 2678

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	796 148	701 369	722 309	1 212 954
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**796 148**	**711 369**	**722 309**	**1 212 954**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 812	-8 460	-8 802	-8 812
Styrehonorar	4	-62 500	-60 000	-62 424	-62 500
Revisjonshonorar	5	-10 690	-19 870	-16 646	-11 118
Regnskapsførerhonorar		-34 663	-33 330	-33 601	-36 050
Konsulenthonorar	6	-5 550	-1 350	0	-5 772
Drift og vedlikehold	7	-1 485 915	-174 877	-2 422 000	-166 000
Forsikringer		-248 179	-220 163	-86 149	-261 084
Kommunale avgifter	8	-193 523	-164 453	-164 179	-220 616
Energi/fyring		-15 164	-14 950	-16 802	-15 771
TV-anlegg/bredbånd		-84 876	-66 358	-61 860	-88 271
Andre driftskostnader	9	-108 898	-94 231	-99 303	-113 254
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 258 771**	**-858 041**	**-2 971 766**	**-989 247**
DRIFTSRESULTAT		**-1 462 623**	**-146 672**	**-2 249 457**	**223 707**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	852	2 153	0	0
Finanskostnader	11	-97 445	-37 755	-8 320	-223 272
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-96 593**	**-35 602**	**-8 320**	**-223 272**
ÅRSRESULTAT		**-1 559 216**	**-182 274**	**-2 257 777**	**435**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 559 216	-182 274		

BESKYTTET

SAMEIET MARKVEIEN 4
ORG.NR. 976 234 162, KUNDENR. 2678

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 265	138
Forskuddsbetalte kostnader		50 471	124 052
Driftskonto OBOS-banken		0	64 837
Sparekonto OBOS-banken		435	0
SUM OMLØPSMIDLER		**56 171**	**189 027**
SUM EIENDELER		**56 171**	**189 027**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 324 018	-764 802
SUM EGENKAPITAL		**-2 324 018**	**-764 802**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 173 390	856 570
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 173 390**	**856 570**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 680	16 354
Leverandørgjeld		97 204	80 642
Påløpte renter		13 741	263
Påløpte avdrag		3 791	0
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		79 383	
SUM KORTSIKTIG GJELD		**206 799**	**97 259**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 171**	**189 027**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Markveien 4

BESKYTTET

Marius Werner Larsen Lillian Aasebø Andre H. Mowinckel Nilsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	763 074
Lån/Renter	33 074
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**796 148**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 812
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 812**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 62 500.

BESKYTTET

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 690.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 550
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 550**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 463 072
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 789
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 658
Kostnader dugnader	-4 398
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 485 915**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-122 641
Feieavgift	-2 805
Renovasjonsavgift	-68 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-193 523**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 113
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 507
Driftsmateriell	-6 420
Lyspærer og sikringer	-1 098
Vaktmestertjenester	-38 822
Renhold ved firmaer	-41 170
Andre fremmede tjenester	-310
Andre kontorkostnader	-1 125
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 619
Velferdskostnader	-2 725
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-108 898**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	529
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	293
SUM FINANSINNTEKTER	**852**

BESKYTTET

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-55 273
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 681
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-99
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 392
SUM FINANSKOSTNADER	**-97 445**

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. Den manglende likviditeten er delvis finansiert ved låneopptak.

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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2021	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 443 430	
Nedbetalt i år	24 875	
		-831 695
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-1 350 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 305	
		-1 341 695
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 173 390**

BESKYTTET

INNKOMNE FORSLAG

Forslag til vedtektsendringer:

1. Tillegg til §2: Styret skal bestå av minimum to seksjonseiere.

2. Tillegg til §2: Styreleder må være en seksjonseier.

3. Tillegg til §5: Dersom det ikke er nok frivillige til styrevervene til å oppfylle §2 må vi tildele de gjenværende vervene etter rullering mellom seksjonseierne. To medeiere av samme seksjon regnes i denne sammenheng som én eier. Siden vi er 21 seksjoner, og 3 personer i styret, betyr det at dersom det aldri er noen frivillige vil hver seksjon ha et styreverv hvert 7. år om man har vervet i ett år. Rulleringen gjøres ved følgende prosess:
   1) Vi ser hvilke seksjoner som ikke har hatt noe verv de siste 7 årene.
   2) Den seksjonen med lengst ansiennitet uten verv blir tildelt verv.
   3) Dersom det er to seksjoner med lik ansiennitet avgjøres det ved loddtrekning.

   (Kommentar som ikke kommer med i vedtektene: grunnen til at vi gjør dette er for å forsikre oss om at vi ivaretar egne interesser ved at seksjonseierne tar ansvar for egen bygård. Alternativet hadde vært å sette bort jobben til en ekstern part, som ikke har samme interesse som en eier har, som også vil bli dyrt (altså dyrt og dårlig).

4. Ny paragraf, §13: Dugnader arrangeres av styret (f.eks. vår og høst). Dersom en seksjon ikke har mulighet til å delta på en dugnad kan de få tildelt en oppgave av styret slik at de kan utføre oppgaven en annen dag (etter avtale med styret). Dersom en seksjon ikke ønsker å delta i det hele tatt kan de kjøpe seg fri ved å betale kr. 1000. Dette beløpet er ingen bot, men kun for å dekke kostnader for å sette bort jobben til en tredjepart.
   (Kommentar som ikke kommer med i vedtektene: grunnen til at vi gjør dette er for å fordele fellesoppgaver solidarisk. Siden vi er et sameie (hvor alle seksjonseiere eier en andel av bygården) må alle seksjoner bidra til å bevare egen eiendom.)

5. Ny paragraf, §14: Kjøkkenvifter, -ventilatorer, og elektriske baderomsvifter skal ikke koples til felles luftekanal.
   (Kommentar som ikke kommer med i vedtektene: Saken føres på bakgrunn av at styret har mottatt henvendelser fra eiere vedrørende sjenerende matlukt fra felles luftekanaler. Dette bør ikke forekomme. Nåværende luftekanaler i bygården har lav effekt og dårlig trekk. Da blåses luften inn i andre leiligheter istedenfor ut i friluft. Elektriske vifter er heller ikke lovlig installasjon i naturlige ventilasjonssystemer som vårt system). Dårlig eller ufiltrert matfett inn i en svak felles avtrekkskanal medfører også betydelig brannfare. Dette medfører også kostnader for rensing av luftekanalene.)

BESKYTTET

STYRETS OPPGAVER 2024

Forslag til langsiktig prosjektplan:

PROSJEKTPLAN	2024	2025	2026	2027	2028
Brannteknisk: diverse oppgradering	20 000	155 000	230 000		
Vedlikehold: Vask av fasade	63 000				50 000
Vedlikehold: El-anlegg, oppgradering og ettersyn ref. repport	10 000	10 000	10 000		
Reparasjon: Beslag, tak, pipe, 2stk vinduer og gjennomføringer	41 000				
Avfukting i kjeller v/ leie anlegg	30 000				
Vedlikehold: Pågående, maling, fasade 1etg. dugnad (vår)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Kartlegging: Piper og ventilasjonskanaler inkl. bruk	-				
Brannteknisk: Sprinkleranlegg		1 300 000			
Utskifting vinduer, søknad byantikvar (50% kommunal støtte)		180 000			
Utbytte postkasser, alle oppganger, installere selv/styret		30 000			
Oppgradering av rør og våtrom, ref. TEK Norge rapport					840 000
Nytt calling anlegg		45 000			
Total	166 000	1 722 000	242 000	2 000	892 000

Forslag til styrets oppgaver frem til neste årsmøte:

1. Brannteknisk: diverse oppgradering, inkludert dører til leilighetene.
2. Vedlikehold: Vask av fasade
3. Vedlikehold: El-anlegg, oppgradering og ettersyn ref. repport
4. Reparasjon: Beslag, tak, pipe, 2stk vinduer og gjennomføringer
5. Avfukting i kjeller v/ leie anlegg
6. Vedlikehold: Pågående, maling, fasade 1etg. dugnad (vår)

VALG AV STYREMEDLEMMER 2024

v/Yngve

Årsmøte 2024

Sameiet Markveien 4

Dato: 2024-04-22
Sted: Foss Videregående
Til stede (Oppgang): Marius Larsen (B), Lillian Aaseø (A), Hugo Nilsen (B), Daniel Nyhus (A), Ida Linnerud (C), Lena Marie Sandvik (B), Anders Nygård (A) + Stein Selberg (C), Misgina (A), Yngve Markussen (m/ Daniel) (B), Johanne (A), Jakob Sagbakken (B), Dat (A) – *Med forbehold om fellstavelser i navn...*
Representasjon: 13/21 leiligheter representert (v/ 14 stemmer totalt følger skriftlig eposter m/ stemmegivning på forhånd)

1. **KONSTITUERING**
   a. **VALG AV MØTELEDER**

Marius Larsen valgt. Ingen innvendinger.

   b. **GODKJENNING AV DE STEMMEBRETTIGEDE**

OK. Monica og Bård informerte skriftlig vedr. vedtekter (ikke fullmakt).

   c. **VALG AV EN TIL Å FØRE PROTOKOLL OG MINST EN SEKSJONSEIER SOM PROTOKOLLVITNE**

Hugo Nilsen fører protokoll. OK. Daniel + Johanne. OK.

   d. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLING**

Anders: Bemerkning, tilbaketrukket. OK.

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   a. **ÅRSBERETNING 2023**

Lillian leser styrets årsberetning.

Misgina spør hvorfor Styreleder tredde av. Anders kobler inn diskusjon på sosiale medier. Dette diskuteres, men vi mangler begge sider og kan ikke konkludere uten alle parter tilstede.

Ingen andre innvendinger til årsberetningen. OK

   b. **REGNSKAP 2023**

Marius Larsen gjennomgår. Nevner feil gjort i regnskap v/ endring av forsikring. Nevner feil gjort i regnskap ved finanskostnader. Forrige års styrearbeid og påfølgende regnskap er her ikke korrekt. Hugo påpeker viktigheten av at alle følger med og hjelper hverandre (også styrer med mindre økonomisk kompetanse) til å alltid se over regnskapet nøye (i fellesskap, som et sameie).

Ingen andre innvendinger. OK.

   c. **STYRET FORESLÅR OVERFØRING AV ÅRETS RESULTAT TIL EGENKAPITAL**

Ingen andre innvendinger. OK.

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2024 | Sameiet Markveien 4

   d. **BUDSJETT 2024**

Marius Larsen gjennomgår styrets plan for budsjett 2024. Marius påpeker behovet for å bemerke seg betydelig økning i felleskostnader for å betjene og levere på sameiets økonomi og årsresultat 2024. Marius informerer om fartsgangen i et godkjent budsjett og økning på 30% i fellesutgifter fra juni. Daniel etterspør litt rundt hvorfor 30% økning i høsten 2023 «ikke holdt». Marius forteller hvordan vi har måttet betale eksempelvis fakturaer med kreditt for å komme i mål pga. tidligere økonomisk styring. Dette, blant annet, har ytterligere bekostet sameiet. Det lot seg heller ikke gjøre å anskaffe komplett oversikt over året, midtveis i perioden rett ved ekstraordinært møte og ved inntredelse av ny styrelder og nytt styremedlem (det var her forrige økning ble stemt over). Det har i månedene etterpå, og ved årsskiftet, med mer arbeid, latt seg gjøre på en ryddig og helhetlig måte. Det gav oss innsikt i den reelle økonomiske situasjonen, som dessverre krever betydelig innsats i form av økte fellesutgifter for å ivareta gården og etterslep på vedlikehold på en ordentlig måte.

Det er generelt konsensus blant gruppen om å oppnå sunn økonomisk organisering for sameiet i årene som kommer. Vi stemmer over forslag 30%, 40% og 50% økning. Altså høyere enn først foreslått av styret (ref. foreslått 30% økning).

Beholde, per budsjett 2024. Antall stemmer: 30% = 0 stemmer
Antall stemmer: 40% = 10 stemmer
Antall stemmer: 50% = 3 stemmer

Det ble avgjort å øke felleskostnader med 40% fra juni 2024. OK, med 10 stemmer.

3. **GODGJØRELSE TIL STYRET**

Daniel foreslår å gi kommende styret inflasjonsjustert styrehonrar: 4,5%

Avstemming: Beholde slik som nå = 0 stemmer

Avstemming: Inflasjosnjustert med 4,5% oppå nåværende: Alle

Det ble vedtatt OK for godtgjørelse.

Det ble vedtatt å gi neste/kommende styret inflasjonsjustert styrehonorar.

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   a. **VEDTEKTSENDRINGSFORSLAG 1**

Det gjennomgås litt bakgrunnen for foreslåtte arbeidsoppgaver. Vi ønsker langsiktig økonomisk insentiver hos de som kontrollerer og står ansvarlig for økonomi.

Alle stemmer for. OK.

   b. **VEDTEKTSENDRINGSFORSLAG 2**

Kommentar: Anders påpeker, vi trenger i vår situasjon en som har høy kompetanse. Vi bør ha mulighet for å kunne innhente ekstern kompetanse.

Marius og Hugo kommenterer at timesbruk for styreleder treffer cirka på 2 timer per uke eller rundt 100 timer i året. Dette vil koste sameiet mer enn 100 000,- i året. Dette kan vi ikke ta oss råd til.

Stemmer for: 2

Vedtektsendring blir ikke vedtatt.

c. VEDTEKTSENDRINGSFORSLAG 3

Marius leser forslaget.

Monica (C) sin kommentar leses opp. Daniel kommenterer at styret kan selv, seg imellom, i etterkant av valg, velge styreleder selv. Anders kommenter: Ønsker ikke en myk inngang til å være valgt som leder. Ønsker en som er interessert i å være leder. Spørsmål: Hvordan går det med nye innflyttere? En seksjonseier med eventuelle leietakere osv. regnes som «leilighet». Med andre ord vil en eier være kreditert ved eksempelvis at en leietaker stiller i styret. Seksjonen er gjeldende som registrert enhet ifm. ansiennitet.

Kommentar: Anders påpeker at dette er delvis allerede krevd av lovverket. Daniel påpeker at vi allerede ikke har noen regler som håndterer dette. Vi blir sittende med problemet uansett. Marius påpeker at vi trenger en praktisk løsning for å håndtere problemet med manglende deltakelse/ansvarstaking ifm. helt nødvendig styrearbeid.

Kommentar: Anders understreker sin vurdering av forslaget som ikke grundig nok gjennomtenkt.

Det kommer andre kommentarer til støtte for vedtekten, samt felles ansvar og ordnet rotering.

Stemmer for: 10

Stemmer imot: 4

Vedtektsendringen er vedtatt. (Over 2/3 flertall)

d. VEDTEKTSENDRINGSFORSLAG 4

Kommentar: Det bør beskrives med 1 setning, ikke med et helt avsnitt påpeker Anders.

Stemmer for: 12

Stemmer imot: 2

Vedtektsendringen er vedtatt.

e. VEDTEKTSENDRINGSFORSLAG 5

Kommentarer/input: Bemerker kobling til brannsikkerhet samt dagens dårlige trekk.

Stemmer for: 14

Stemmer imot: 0

Enstemmig vedtatt.

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2024 | Sameiet Markvelen 4

5. STYRETS OPPGAVER 2024

a. PROSJEKTER

Marius viser til nåværende styrets forslag til leveranse og prosjekter.

Kommentarer til tiltaksliste/styrets oppgaver: Dette er vel mer til orientering? Marius påpeker

Avstemming: «Skal dette være styrets saker i året som kommer» 3 STK

Dette blir veiledende for neste styret.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen har anskaffet følgende:

- Johanne stiller i styret.
- Monica stiller som vara.

Ida Linnerud (C, ref. Kjetil) melder seg under møte.

Det avstemmes Johanne og Ida inn i stryet. Enstemmig vedtatt.

Det avstemmes at valgkomiteeen forsøker å innhente det tredje styremedlem/leder innen de neste 14 dagene. Deretter blir det bruk av den nye paragrafen. Enstemmig vedtatt.

Møte avsluttes ~21:20

Daniel Nylis

Johanne Gangnæs

Johanne Gangnæs

TILLEGG 23.05.2024: Lars Ivar Bull Larssen ble valgt inn som nytt styremedlem 23.04.24. Vedtatt av styret.

Ida Linnerud

IDA LINNERUD

KJETIL J. ANDREASEN

TILLEGG 12.06.24: Det ble den 23.05.24 vedtatt av styret at ny styreleder skulle være Ida C. W. Linnerud og nytt styremedlem skulle være Johanne Gangnæs, i tillegg til at Lars I. B. Larssen skulle være nytt styremedlem. Nytt styre ble altså:

Styreleder Ida Linnerud
Styremedlem Johanne Gangnæs
Styremedlem Lars Ivar Bull Larssen

Ida Linnerud
IDA LINNERUD

KJETIL J AMUNDRUD

Vedtekter

for

Sameiet Markveien 4

(Sist endret 22. april 2024)

§ 1

Sameiet Markveien 4 er et administrasjonsorgan stiftet av og for eierne av samtlige 21 eierseksjoner i eiendommen gnr. 228 bnr. 153 i Oslo. Eierne av eierseksjonen er forpliktet til å være med i sameiet og foreta innbetalinger til sameiet til dekning av felles utgifter samt følge de lovlige vedtak og beslutninger som blir fattet av sameiets organer. Beboere i sameiet har bruksrett til sameiets fellesareal. (Bakgård m/bod). Bod i bakgård skal kun benyttes til oppbevaring av sameiets verktøy og utstyr samt eventuelt beboeres barnevogner, så langt plassen tillater det. Hvis noen beboer ønsker å bruke bakgården til privat sammenkomst må det gis varsel ved oppslag på oppgangsdører og på sameiets facebook side.

§ 2

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år. Styremedlemmer kan velges for 1 år for å få gjennomført at en del av styret skiftes hvert år slik at man oppnår kontinuitet i styrets arbeid.

Alle avtroppende styremedlemmer forplikter seg til å stille seg disponible for det påtroppende styret i en måned. Dette for å sikre en god kunnskapsoverføring.

Styret skal bestå av minimum to seksjonseiere.

§ 3

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Hver seksjon har en stemme i årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 8 dager før møtet. Innkallingen kan sendes elektronisk.

§ 4

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når 2 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 5

I årsrmøtet har sameierne én stemme pr. seksjon. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Ektefeller, samboere, andre medlemmer av husstanden og leieboere har møte- og uttalerett på årsmøtet.
Enhver seksjonseier har rett til å ha med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver kan få uttalerett hvis et flertall på årsmøtet tillater det.
Hvis en sameier krever det, skal avstemming gjøres skriftlig. Saker avgjøres ved alminnelig flertall, bortsett fra i de saker som nevnt i $6 som krever 2/3 flertall. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets, forretningsførers og revisors godtgjørelser.
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond. (Fastsettelse av fellesutgifter.)
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Foreta valg av styremedlemmer, styreleder og revisor. Revisor fungerer til ny revisor velges.

Styremøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede overtas funksjonen av et styremedlem. Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.
Protokoll fra årsmøtet signeres av 2 styremedlemmer og sendes alle sameiere.

Dersom det ikke er nok frivillige til styrevervene til å oppfylle §2, må vi tildele de gjenværende vervene etter rullering mellom seksjonseierne. To medeiere av samme seksjon regnes i denne sammenheng som én eier. Siden vi er 21 seksjoner, og 3 personer i styret, betyr det at dersom det aldri er noen frivillige vil hver seksjon ha et styreverv hvert 7. år om man har vervet i ett år. Rulleringen gjøres ved følgende prosess: 1) Vi ser hvilke seksjoner som ikke har hatt noe verv de siste 7 årene. 2) Den seksjonen med lengst ansiennitet uten verv blir tildelt verv. 3) Dersom det er to seksjoner med lik ansiennitet, avgjøres det ved loddtrekning.

§ 6

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
1. Endring av vedtektene.

2. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
4. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

§ 7

Styret utligner på sameierne utgiftene til de arbeider som er besluttet igangsatt i henhold til sameiebrøken. Dersom det besluttes utbedringer eller vedlikehold som ikke kan dekkes av sameiets midler og tiltaket finansieres med lånte midler, har den enkelte sameier rett til å innbetale sin andel.

Alle faste utgifter og vedlikehold fordeles etter sameierbrøken.

§ 8

Den enkelte eier av seksjonen må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold.

Bygningsmessige forandringer må ikke foretas uten styrets forhåndssamtykke. Bygningens fasade er fredet i henhold til kongelig resolusjon om «Områdefreding av Øvre Grünerløkka.» Dette innebærer at den enkelte sameier ikke kan installere utstyr eller lignende utenfor sin seksjon eller endre den utvendige fargen på vinduer

§ 9

Eierseksjoner kan omsettes, bortleies og pantsettes. Styret skal forhåndsgodkjenne salg og bortleie, men kan bare nekte godkjenning hvis det er saklig grunn for dette.

Sameiet har pant i hver seksjon for kr. 20 000,-. Panteretten er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet. Panteretten tinglyses på hver seksjon. Panteretten skal ha prioritet etter banken som har 1. prioritet.

§ 10

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om salg gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter eierseksjonslovens § 16 a. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om vesentlig mishold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som påkjæres. For auksjonen gjelder bestemmelsene i lov av 13. august 1915 nr. 7 om tvangsfullbyrdelse så langt de passer, men § 153 gjelder ikke.

§ 11

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til en hver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser. Eventuelle påbygg og lignende utover den opprinnelige boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte sameier i likhet med innbo og løsøre.

§ 12

Tvister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører dette ikke frem, skal saken avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i tvistemålsloven av 13. august 1915, kapittel 32. Dersom en av partene krever det, skal tvisten likevel avgjøres ved de ordinære domstoler.

Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder Eierseksjonsloven.

§13

Dugnader arrangeres av styret (f.eks. vår og høst). Dersom en seksjon ikke har mulighet til å delta på en dugnad kan de få tildelt en oppgave av styret slik at de kan utføre oppgaven en annen dag (etter avtale med styret). Dersom en seksjon ikke ønsker å delta i det hele tatt kan de kjøpe seg fri ved å betale kr. 1000. Dette beløpet er ingen bot, men kun for å dekke kostnader for å sette bort jobben til en tredjepart.

§14

Kjøkkenvifter, -ventilatorer, og elektriske baderomsvifter skal ikke koples til felles luftekanal.

Oslo, 22.04.24

HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Markveien 4

1. INNLEDNING
   Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til en hver tid.

2. OVERDRAGELSE OG FREMLEIE AV LEILIGHETER
   Overdragelse og fremleie meddeles forretningsfører med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overtagelse av seksjonen. Utleier er ansvarlig overfor boligsameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietager retter seg etter husordensreglene.

3. BRUK AV LEILIGHETEN
   De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller område for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

   Hamring, banking eller støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 22.00. Enhver beboer har krav til nattero i tiden 23.00-07.00. Ved selskapelighet etter kl. 23.00 må ekstra hensyn tas til naboer.

   Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

   Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene.

   Risting/banking av tepper/matter m.v. ut fra vinduer er ikke tillatt.

4. FELLESAREALER
   Utgangsdører skal normalt holdes låst hele døgnet. Barn tillates ikke å leke i trappeoppganger, kjeller eller loft. Å slå ball og spille fotball i gårdsrommet er til en hver tid forbudt.

   Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den sameier som forvolder skaden.

   Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten.

   Renhold av oppgangene utføres av vaskefirma én gang i mnd.

   Sykler, kasser, bøtter, kjelker og uvedkommende ting m.v. skal ikke oppbevares i oppgangene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig i oppganger, kjeller- og loftsrom.

   Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å male på vinduer og vegger, sette opp markiser, skilter, plakater/oppslag, antenner m.v. samt foreta fasademessige endringer. Skriftlig samtykke fra styret kreves også for beplantning på fellesarealene.

5. SØPPEL
   Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Slikt avfall må ikke lagres i fellesrom/søppelrom.

6. SKILTING
   Skilting på loft- og kjellerboder skal være tydelig påført navn og leil.nr. Alle postkasser og dørtelefonanlegg skal være skiltet, også med eventuelle leieboere.

7. DYREHOLD
   Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er ikke tillatt at dyrene gjør fra seg i bakgården.

8. BRUK AV FELLESAREALER
   Felles hus i bakgården er kun beregnet på oppbevaring av sameiets verktøy og utstyr samt eventuelt beboeres barnevogner, så langt plassen tillater det Fellesarealer i kjeller, er beregnet på oppbevaring av sykler og barnevogner, samt utemøbler.

9. MELDEPLIKT VED OPPUSSING, REHABILITERING, BYGGEARBEID OG OPPGRADERING
   Eier eller beboer er forpliktet til å melde ifra til Styret ved større byggearbeid på sin eierseksjon. Et større arbeid forstås som arbeid som i sannsynlig grad vil være til noe eller betydelig sjenanse for naboer og medeiere (Eksempelvis støy, oppsamling av støv, skitt, byggematerialer eller søppel i felles arealer osv.). Meldingen til Styre skal inneholde en kort beskjed om omfang/type arbeid, samt forventet tid for sluttføring.

Mar Krn. 4

J.nr. 106/1895

Våningshus

Ø.D.J.No. 106.93.
3 Bilag
Anmelder 4 Tegninger.
Skitsekart 2 Tegninger

661/95

322/95 - 848/95 - 287/96 - 305/96

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Gaard

paa Matr.-No. 4 Mariboes

Indleveret 22de Marts 95 Attesteret 10de August 1897.

Overmaaler A. Opmaalingsvæsenet til Erklæring.

Christiania, den 23de Marts 95.

O Kaus

112/95 B

Intet at bemærke.

n.s.

Theodor Claussen.

Overmaaler den ovenstaaende Gaardsregnskabsmaaler! Gaardsregnskabet skal anføre 89.21 m² af en eiendoms Udstrækning paa 6.21 - del af eiendommen kun 55 m². Ellers bemærkes kun at Veggen a.a.a. bør være 11½ Sten tykke i 1ste 2 Etage hvorover Veggen B kan udføres som Lofsvæg.

CHRISTIANIA 156/95 JUSTERINGSKONTOR

Christiania den 26 Marts 1895

O Kaus

JUSTERINGSKONTORET CHRISTIANIA 128/95

Overmaaler Kr. skattekommissionen.

Når partsmødet anbringer på et vanskeligt punkt mindre end lag og grænsens forsyning med skattemæssige matrikulærindretninger vides intet at bemærke ved grænsens Paknummer må ikke benyttes som gjenvarings- eller skattemæssigt for varingsmidler. Såfremt dispensation for byggelovens § 79 tilstaaes, bedes dagen skattegrundet til forelæggelse for communalkommissionen.

Aktstk 27/7 95. J. Bentzen

2

661/95

Som ophævende mod § 39 kan Planen ikke approberes.

Christiania 28. Marts 1895

G. Bull

Kommunens Paalegning i Anledning Overskr. ende.

Bygningslovens § 39 forbyder saaledes at ¼ Del af det bebyggede Kvadratindhold. Bygningens ophøjer skal dannes Gaardsrum, og at en Del af Samme maa dannes en Kvadratflade, der ikke maa være under 48 m.² og som paa ingen Kant maa være mindre end 6,25 Meter. Ved Indmaalingen af vedlagte Tegninger vil sees, at Gaardsrummet har et Stedindhold af 164 m.² og en Del af Samme indbefattet en Flade af 35 m.², der ikke var mindre end 6,25 Meter paa nogen Kant.

Da Bygningskommissionen har gjort Opmærksom med dette Arrangement, har jeg stillet en Del af Fløibygningen, og paa Gaardsrummet derved et Stedindhold af 167,5 m.², en Del af Samme har et Stedindhold af 40,3 m.², der ikke er mindre 6,25 m. paa nogen Kant.

Christiania, den 4. April 1895.

underdanigst

C. C. Larsen.

I Orden. 10/4. 95.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren under Henvisning til foranstaaende Paalegning samt den foranledede Tegning hvorefter Gaardspladsen tilsiges lavet.

Christiania den 17 April 1895

495. 95. I.

892/95

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paakrævede Bestemmelser

Christiania 18. April 1895

G. Bull

3

495.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlegge.

Chra. Stadsingeniørkontor 20 April 1895.

Chr. Amundsen

Ommeyer

843/95

Approberes efter den foranledede Tegning. Stadfæstelsen Stadsingeniørens Bestemmelser tilsiges at befølges. - Vaaningerne No. skal være 1½ Stue lykke i 1.a og 2.den Etage.

Christiania 20. April 1895

G. Bull

Oversendes Hr. Stadskonduktøren i Anledning af fremsendte Tegninger og Forespørgsel af 9.d. I Tilfælde med vedkommende Ansøgning vil den ovl kunne approberes endskjønt Trappeaabningen kun er gjort 1 Stens, den gjør Leilighed kan ved en Dør ved X paa Afstand til 2 Trapper, den anden ikke, men den tilhørende Trappe har kun to Leiligheder til hver Repos; Kjøkkenpiben paa et Kjør fremgaaet, paa Loftet Kakkelovnene af tæt indbygte Rør, Dampvarme gjennem Taget.

Christiania 7.de febr. 1896. f. W. Langes Fagen

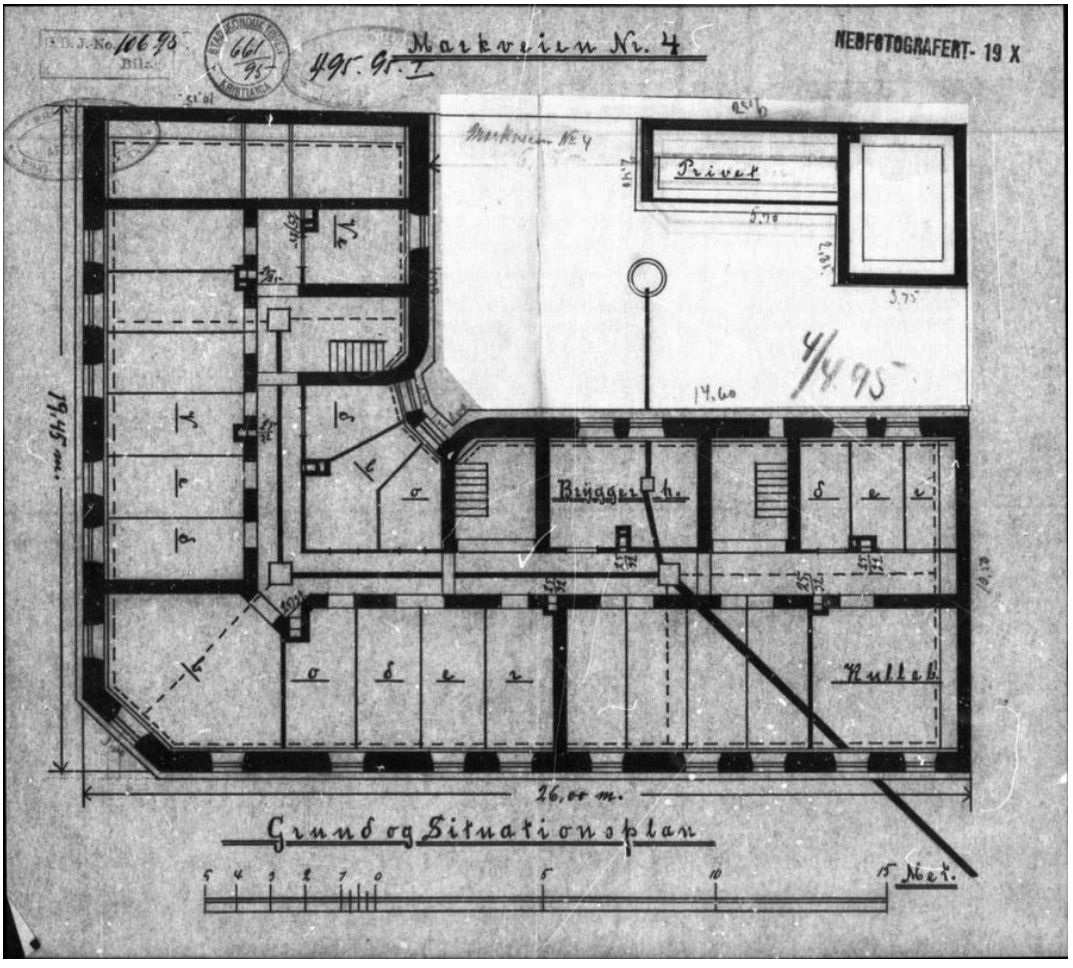
A. Arneberg.

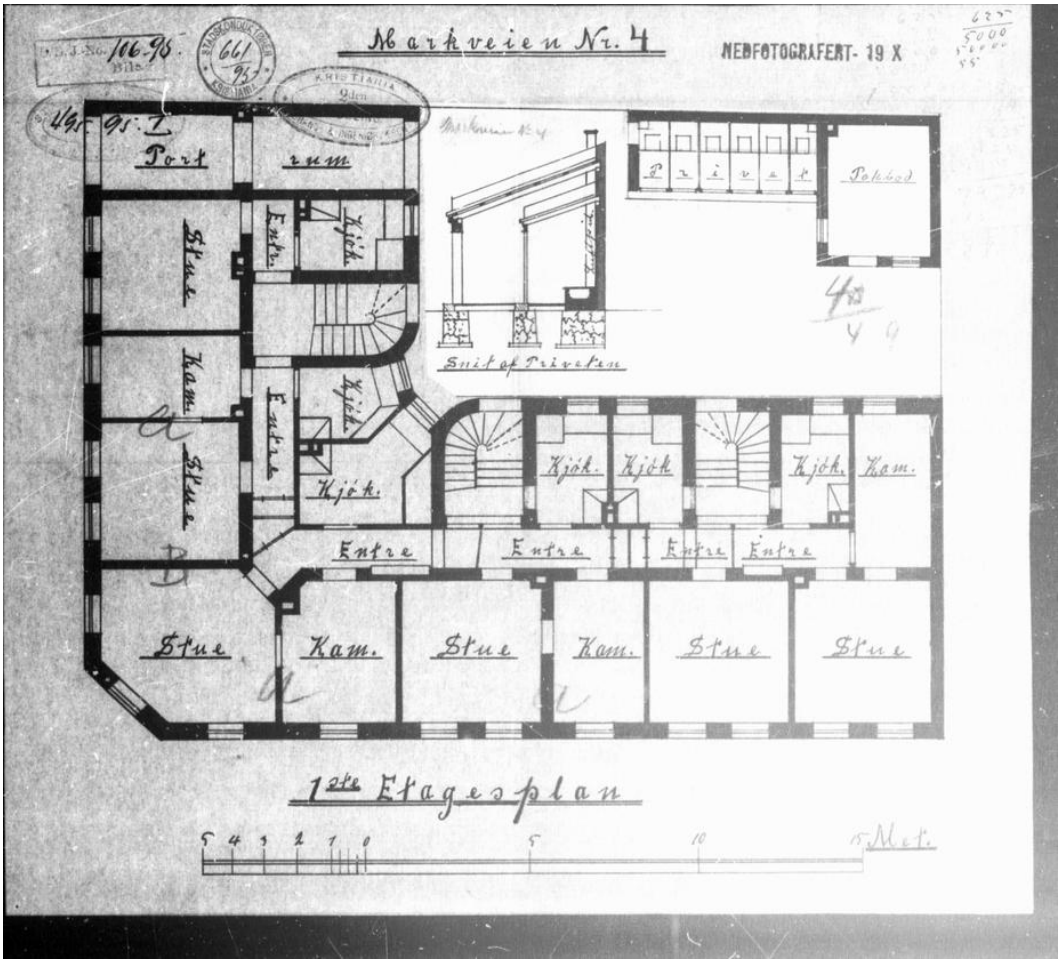
237/96

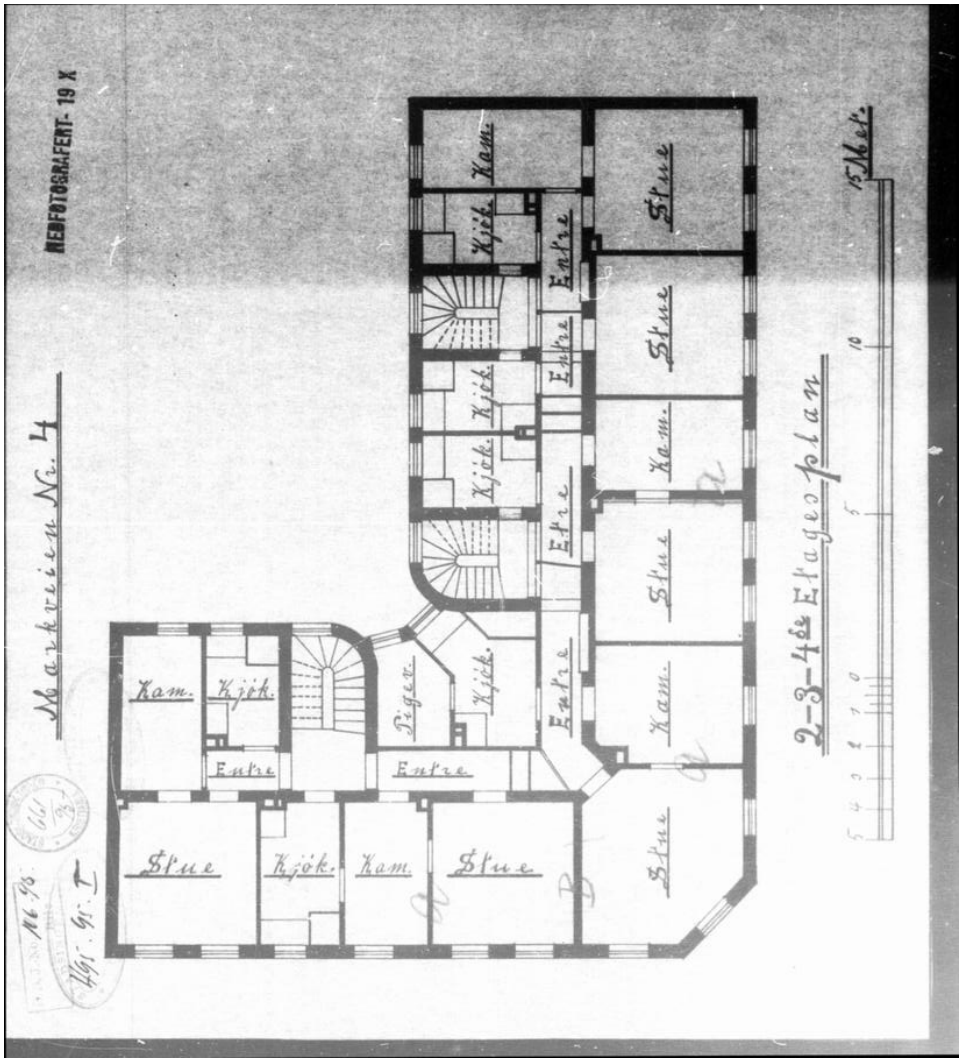
Den anmeldte Løfteindretning tillades ikke da der ikke fra hver af disse er Adgang til to Trapper. Til hver Trappe hører allerede 8 Beboelseslejligheder.

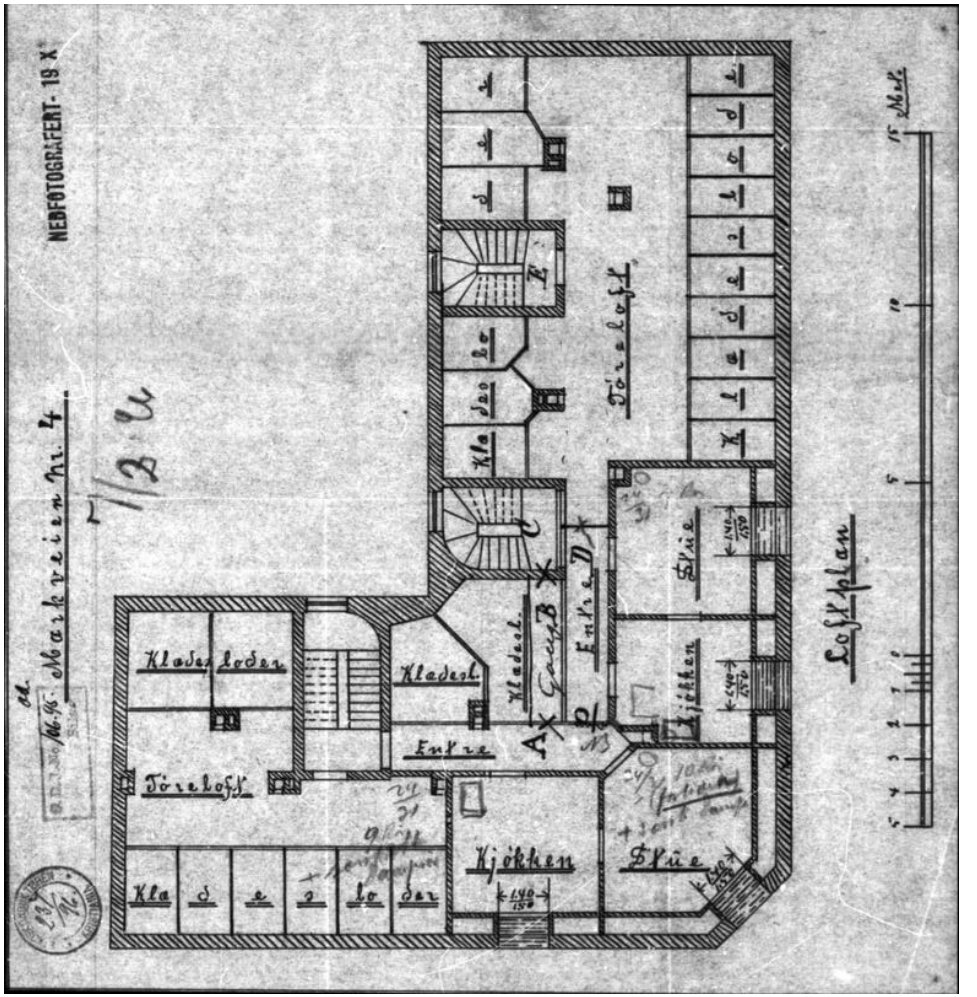
Christiania 8. Feber 1896

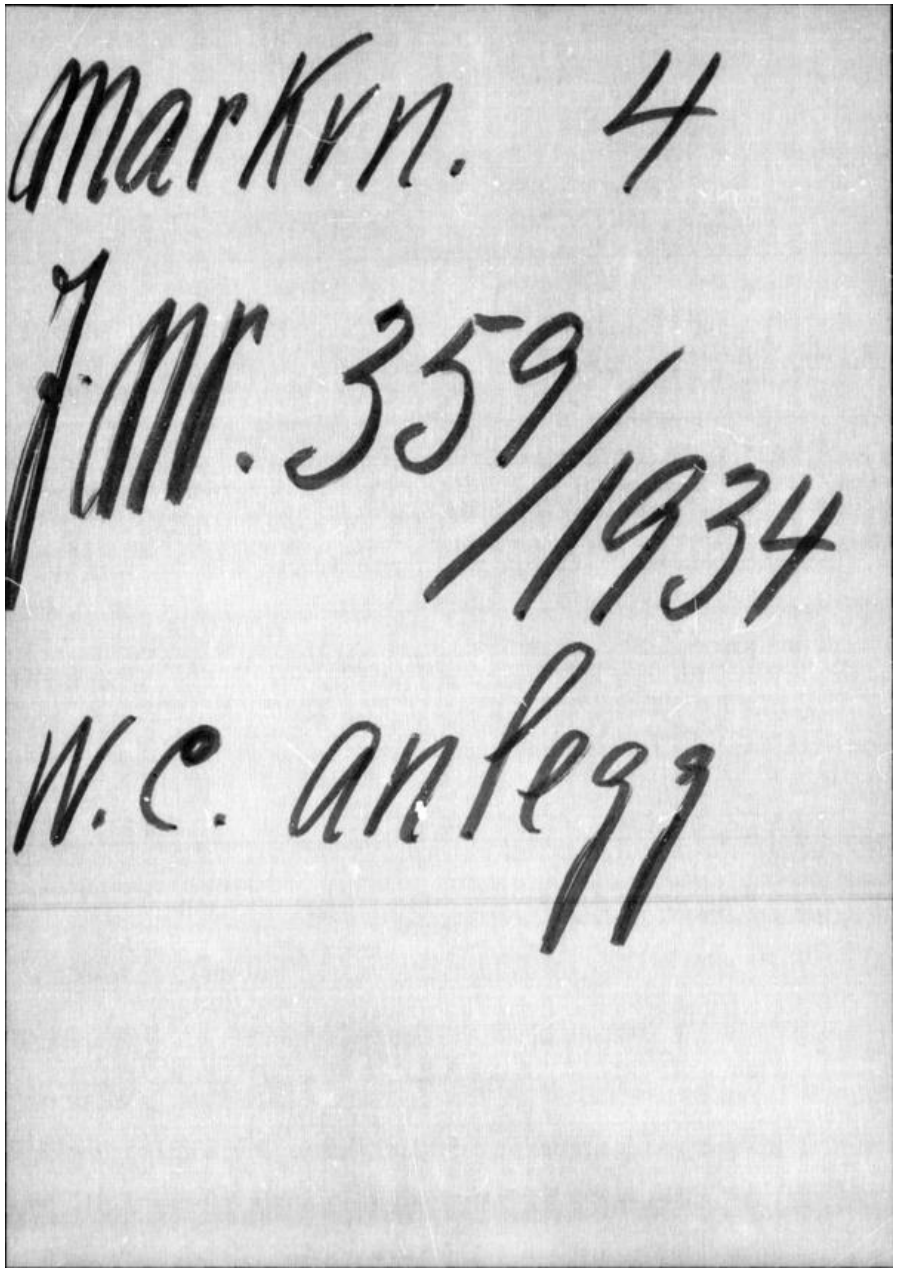
G. Bull


Markveien Nr. 4
NEBFOTOGRAFERT- 19 X
Privet
Bygg. 4.
Kullek.
19,45 m.
26,00 m.
Grund og Situationsplan
Met.


Markveien Nr. 4
NEBFOTOGRAFERT- 19 X
Port
Entre
Kjøk.
Stue
Kam.
Snit af Privetten
Entre
Stue
Kam.
1ste Etages plan
Met.


NEBFOTOGRAFENT. 19 X
Markvien Nr. 4
2-3-4de Etagen plan
15 Meter
Kam.
Kjök.
Entre
Stue
Pigen.


NEBFOTOGRAFENT. 19 X
Markvien Nr. 4
Loft plan
Kläder
Loden
Förelopp
Kjökken
Stue
Entre
Kam.
Kjök.



Anmeldelse
4 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 359 1934
OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosetter
på matr.-nr. 4 Markveien
Innlevert 28 februar 1934 Attestert
Ferdig attestert 29.12.1934

Overrendes Oslo helseråd.
Oslo den 28de feb. 1934
B. Skilland

SB/VW.
Ad: 4 Markveien, jnr. 212/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt kravet om direkte lys. Den gamle privetbygning må rives og grunnen desinfiseres.

Oslo helseråd den 3. mars 1934.

Efter bemyndigelse
Alfred Sundt

By 3 - MRS. 1934

Kjd. til vinstelling
Oslo, 7/3-34
Skjønsagnus.

Kjendt bay

Ö/MS,
J.nr. 359/1934.

2

Ad: 4 Markveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De planlagte vannklosetter (kan) antas ikke å kunne godkjennes som anmeldt idet enkelte (av dem) med den nuværende plassering synes å bli helt ubrukbare. For klosettavlukkene i korridor mot Markveien bör opleggene og stolene flyttes over mot midtveggen, da det ellers blir praktisk talt umulig å komme inn i samme, Nærmere planer i M=1:50 av klosettavlukkene må fremsendes. Oslo den 7. mars 1934.

Th. L. Thue

Bygn. insp. innst. tilbake og meddeles.
Oslo 7/3-34
A. Skilland
Meddelt 8/3-34

Nr 5

Kjd. i anl. bl. 5.
Oslo 23/3-34
Ekmagnus

Ö/MS.
J.nr. 359/1934.

Ad: 4 Markveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Skjemategning i 1:50 visende arrangementet av de forskjellige vannklosettrum anbefales efter omstendighetene godkjent, idet der vanskelig kan opnåes noget bedre arrangement uten alt for stor forandring av bygningen.

Oslo den 4. april 1934.

Th. L. Thue

I anl. bl. 5 godkjennes anmeldelsen efter anvisningene i Kr. Bil Helserådets skrivelse av 4/4-34.
Oslo 4/4-34
A. Skilland
Meddelt 5/4-34.

3

Bl. 6. Oslo helseråd i anl. bl. 6.
Oslo 3/8-34
A. Skilland

Ad: 4 Markveien. Jnr. 804/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Andragendet anbefales innvilget under forutsetning av at skjetene kittes og veggene males og lakeres. Innerste plateno må legges på lag asfaltpapp innerst i skjetene.
Oslo helseråd, den 6 august 1934.

Bygn. chefens kont.
mott: 7 - AUG. 1934

A. Dietz

Kjeld Bay

Kjd. i anl. bl. 6.
Oslo 7/8-34
A. Skilland

Ö/MS.
J.nr. 359/1934.

Ad: 4 Markveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

I Markveien 4 er anmeldt installasjon av vannklosetter. Bygningen er en 4 etasjers leiegård med innredet loft. Vegger på vanlig måte panelt og lettvegger av tre.

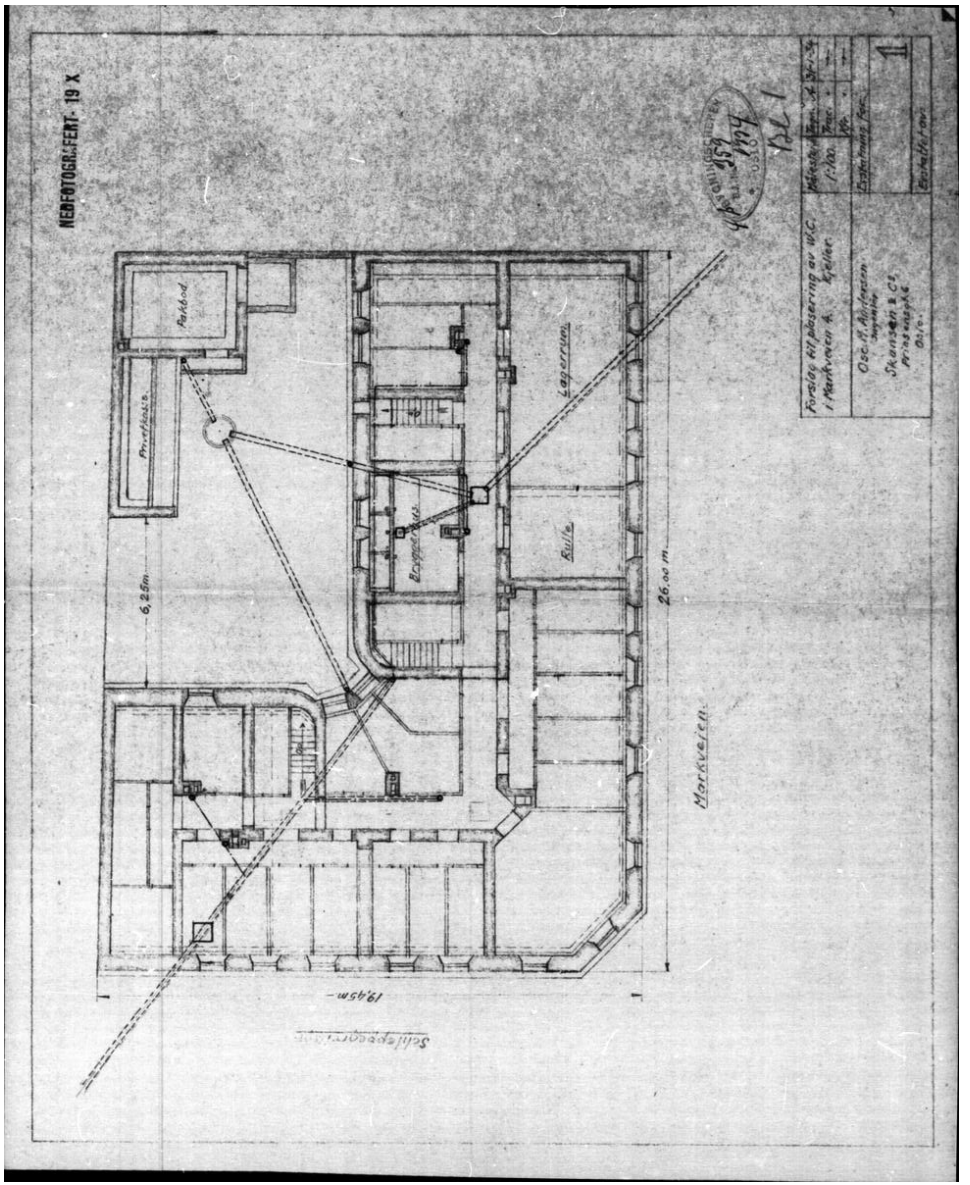
Det ansökes om å utföre skillevegger i vannklosetter av hårdpresset Masonit. For skillevegger mellom leiligheter kan andragendet ikke anbefales, derimot kan det anbefales at disse vegger bekles med belegg av kivronplater.

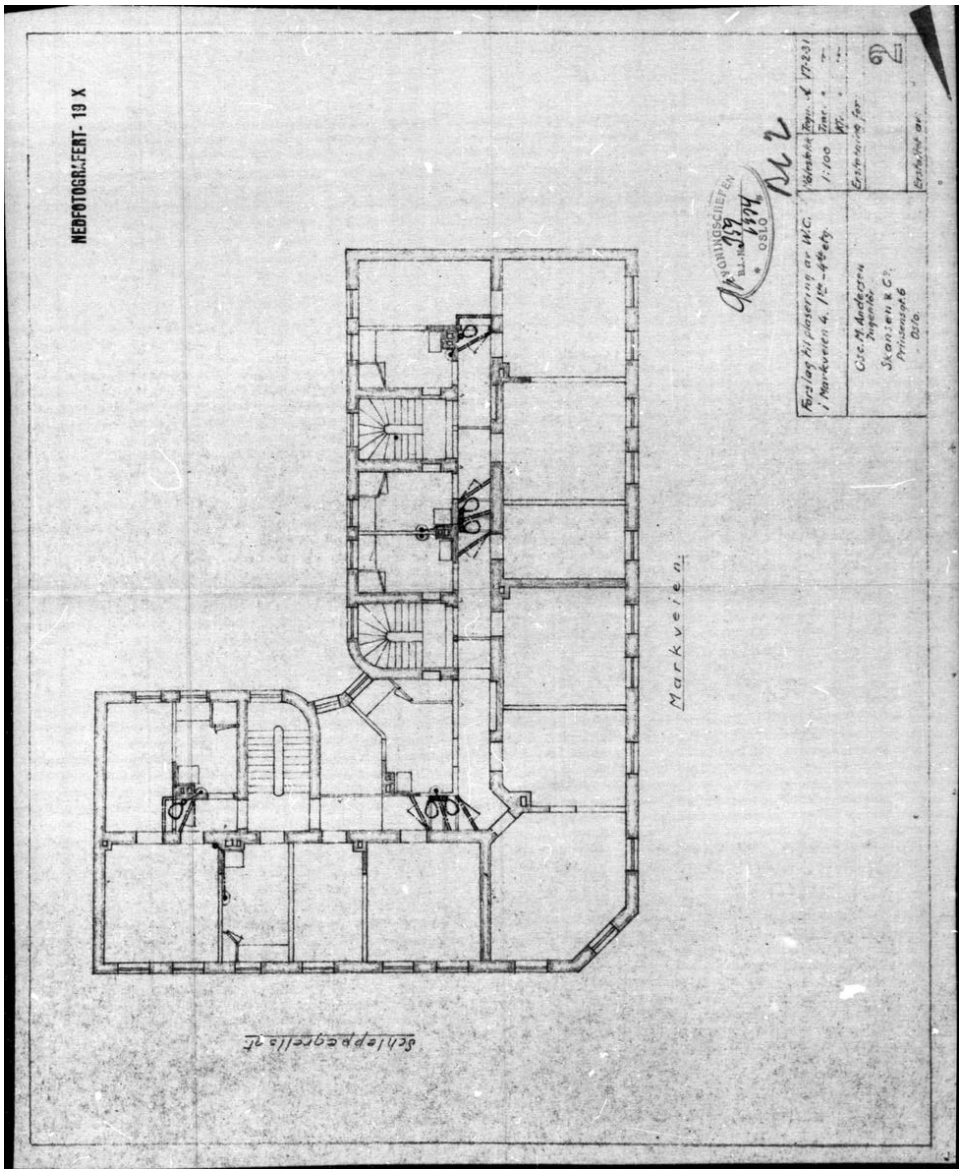
For de övrige skilleveggers vedkommende antas det å være av mindre betydning om disse utföres av Masonit eller annet brennbart materiale, i betraktning av at de övrige lettvegger i bygningen ikke er ildsikre.

For övrig henholder man sig til helserådets påtegning.

Oslo den 9. august 1934.

Th. L. Thue


NEDFOTOGR.FERT- 19 X
Forslag til pussering av W.C.
i Markveien 4. Kjeller
Arkitekt
Tegn.
Dato
Godkjent av
Osc. H. Andersen
Ingeniør
Skansen & Co.
Arkitekter
Prinsensgt. 6
Oslo.
Markveien.
Lagerrom
Rulle
Baggerhus
Pumperom
Parkbod
6.25m
26.00 m
19.45m
Skillepregrelis


NEDFOTOGR.FERT- 19 X
Forslag til pussering av W.C.
i Markveien 4. 1ste etg.
Arkitekt
Tegn.
Dato
Godkjent av
Osc. H. Andersen
Ingeniør
Skansen & Co.
Arkitekter
Prinsensgt. 6
Oslo.
Markveien.
Skillepregrelis

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er holdt klar over offentlighet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

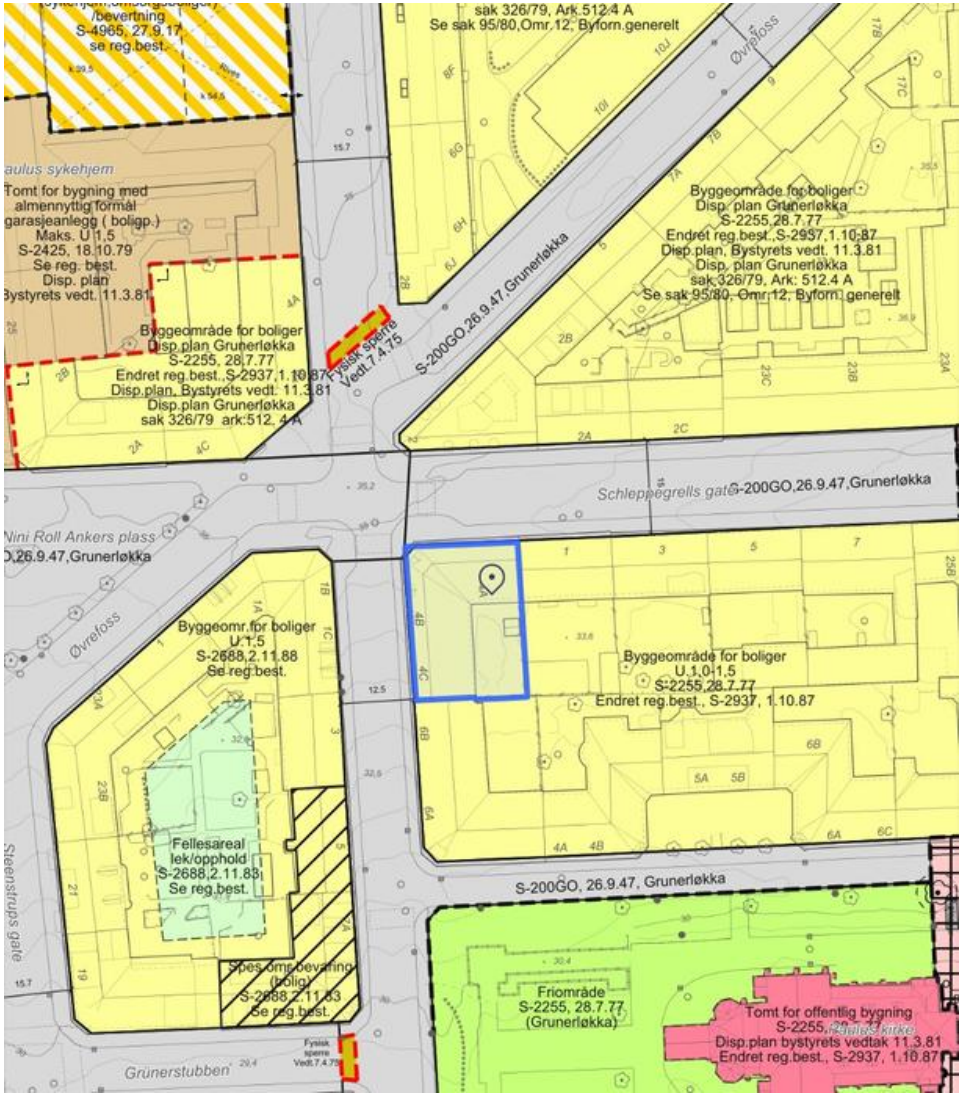
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

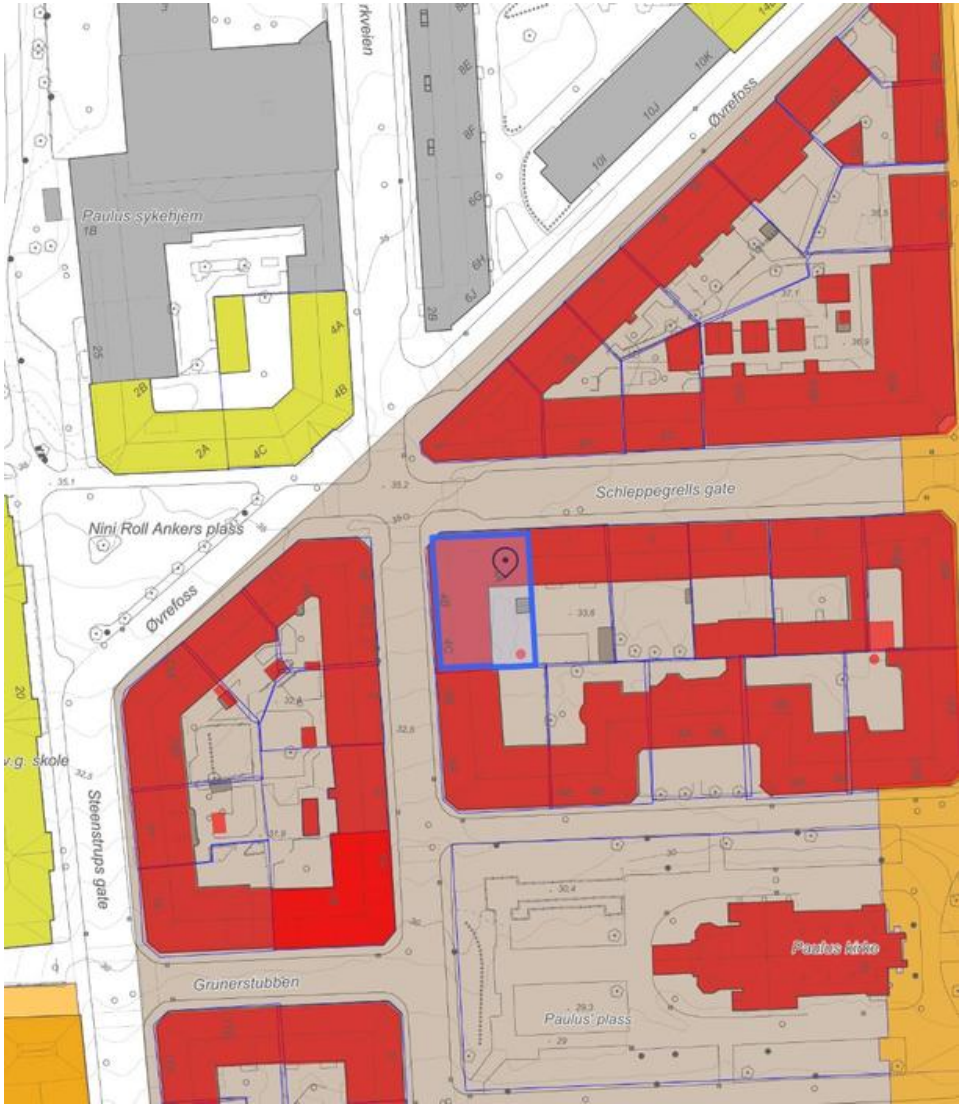
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

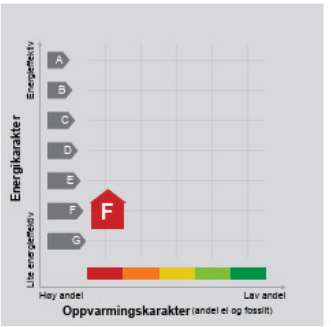
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


/bevertning
S-4965, 27.9.17
se reg.best.
sak 326/79, Ark.512.4 A
Se sak 95/80,Omr.12, Byform.generelt
Øvrefoss
aulus sykehjem
Tomt for bygning med
almennyttig formål
garasjeanlegg (boligp.)
Maks. U 1,5
S-2425, 18.10.79
Se reg. best.
Disp. plan
Bystyrets vedt. 11.3.81
Byggeområde for boliger
Disp.plan Grunerløkka
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937,1.10.87
Disp.plan, Bystyrets vedt. 11.3.81
Disp.plan Grunerløkka
sak 326/79 ark:512. 4 A
Fysisk sperre
Vedt.7.4.75
S-200GO,26.9.47,Grunerløkka
Byggeområde for boliger
Disp. plan Grunerløkka
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Disp.plan, Bystyrets vedt. 11.3.81
Disp. plan Grunerløkka
sak 326/79, Ark: 512.4 A
Se sak 95/80, Omr.12, Byform. generelt
Schleppegrells gate
S-200GO,26.9.47,Grunerløkka
Nini Roll Ankers plass
O,26.9.47,Grunerløkka
Byggeomr.for boliger
U.1.5
S-2688,2.11.88
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.1,0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Fellesareal
lek/opphold
S-2688,2.11.83
Se reg.best.
Spes.omr.bevaring
(bolig)
S-2688,2.11.83
Se reg.best.
S-200GO, 26.9.47, Grunerløkka
Friområde
S-2255, 28.7.77
(Grunerløkka)
Tomt for offentlig bygning
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Grünerstubben
Fysisk
sperre
Vedt.7.4.75


Paulus sykehjem
1B
Øvrefoss
Schleppegrells gate
Nini Roll Ankers plass
Øvrefoss
Steenstrups gate
Grunerstubben
Paulus' plass
Paulus kirke

ENERGIATTEST

Adresse	Markvelen 4A
Postnummer	0554
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	153
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80571267
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-91022
Dato	12.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1897
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 utendørs

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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0171/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Markveien 4A 0554 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 153, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no