



GRÜNERLØKKA / PAULUS PLASS

Markveien 12A

Velkommen til  
din nye bolig





# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING  
Kr 4 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL  
43/58 kvm

ENERGIMERKING  
G - Rød

OMKOSTNINGER  
117 591,-

BOLIGTYPE  
Eierseksjon

TOMTEAREAL  
430 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS  
4 767 246,-

EIEFORM  
Eierseksjon

FELLESKOSTNADER  
3 115,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM  
1

FELLESGJELD  
Kr 149 655,-

ETASJE  
1

FELLESFORMUE  
7 674,-

BYGGEÅR  
1891

# Din megler



Regine Hodt

Eiendomsmegler

regine.hodt@emera.no  
+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg. Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen.



Ruben André Knutsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no  
+47 942 80 916

Ruben er kjent for sitt engasjement, sin tilgjengelighet og sitt ønske om å levere kvalitet i alle ledd. Han gir seg ikke før både kjøper og selger sitter igjen med en trygg og god opplevelse.For han handler eiendomsmegling om mer enn kjøp og salg – det handler om tillit.



# Særpreget 2-roms i høy 1.etasje på GRÜNERLØKKA med klassiske detaljer | Vedovn | Teglverksvegger | Unik planløsning

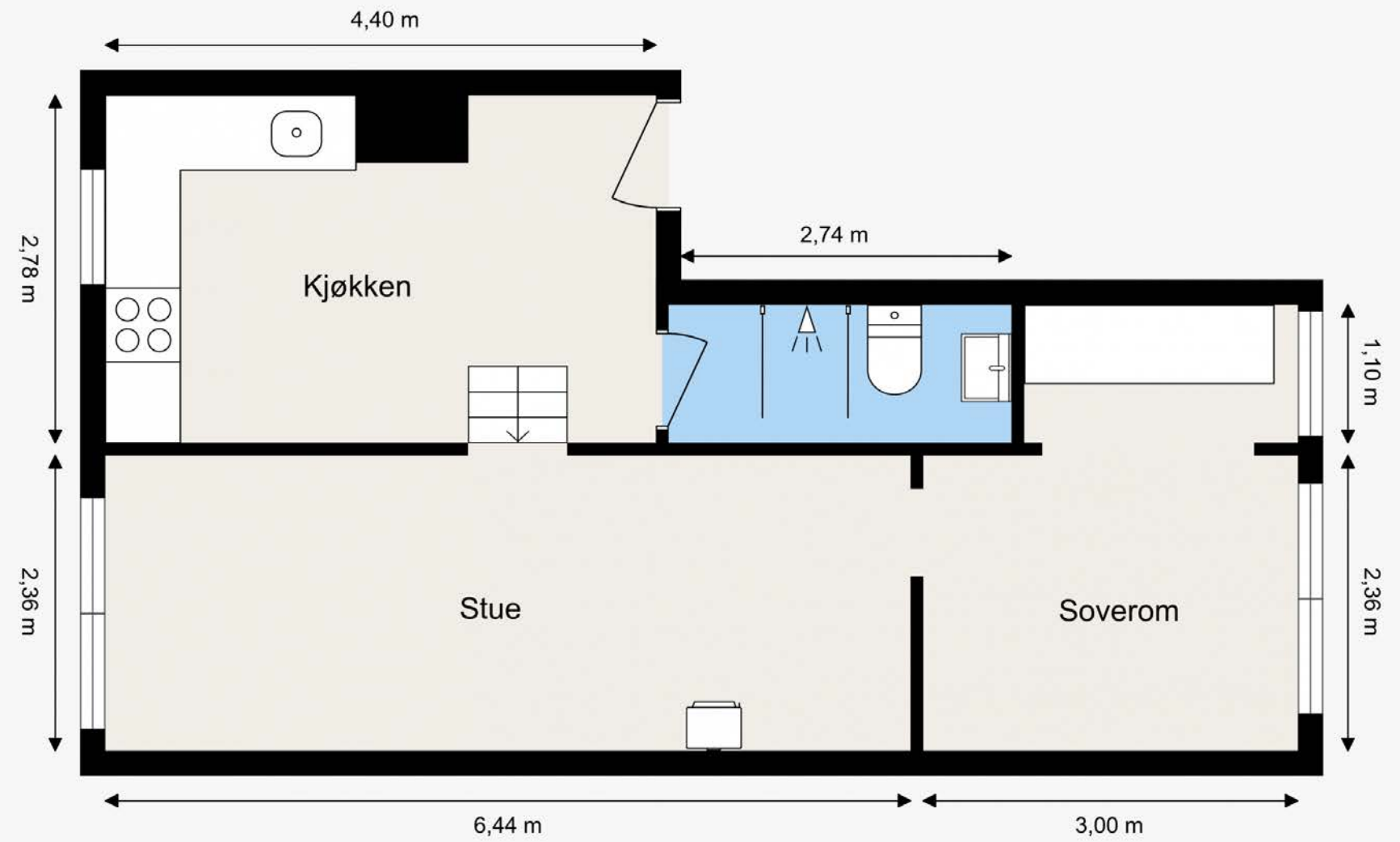
Lys og romslig 2-roms i Markveien 12A, midt på populære Grünerløkka. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og har en unik, rustikk stil med murvegger, betong, peis og en liten trapp som leder opp til stue og soverom. Praktisk kjøkken rett inn døren. Ekstremt sentral beliggenhet med trikk 11, 12 og 18 rett i nærheten. Kort vei til parker, kafeer og alt Løkka byr på. Mulighet for beboerparkering.

Selveierleilighet i et godt drevet sameie  
Lave felleskostnader og ingen forkjøpsrett  
Vedovn som gir både varme og atmosfære  
Bevarer klassiske kvaliteter som tregulv og teglsteinsvegger  
Tilrettelagt for både vaskemaskin og oppvaskmaskin  
Store vindusflater som gir svært gode lysforhold  
Sameiet har en pent opparbeidet bakhage  
Svært sentral og attraktiv beliggenhet.

Velkommen!



# Plantegning

















MARKVEIEN 12A

# OM EIENDOMMEN

## Økonomi

### Prisantydning

Kr 4 500 000

### Omkostninger kjøpers beløp

4 500 000,- (Prisantydning)

149 655,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

116 241,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 500 000,00))

117 591,- (Omkostninger totalt u/ boligkjøperforsikring)

130 091,- (Omkostninger totalt m/ boligkjøperforsikring)

4 767 246,- (Totalpris inkl. omkostninger u/ boligkjøperforsikring)

4 779 746,- (Totalpris inkl. omkostninger m/ boligkjøperforsikring)

### Eierskiftegebyr

Kr 6570

### Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 767 246

### Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 115,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader inkluderer:

Vaktmester, Renter og avdrag - felleslån, Kabel-TV/ Internett, Honorarer, Kommunale avgifter og

eiendomsskatt.

Herav:

Vaktmester kr 256,-

Renter og avdrag felleslån kr. 797,-

Kabel-TV/internett kr. 350,-

Felleskostnader kr. 1 712,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Eiendomsskatt

Inkludert i fellesutgiftene

### Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i fellesutgiftene

### Fellesgjeld

Kr 149 655 pr. 31.12.2024

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld: Långiver: Handelsbanken

Lånenummer: 8398.71.89714

Rest lånebeløp: 2 849 881,00

Innfrielsesdato: 01.03.2050

Rente type: 6.95%

Lånetype: Annuitetslån

Innfrielseslån: 01.03.2050

### Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning.

### Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: Følgende kostander må påregnet:

- Innbo forsikring
- Alarm
- Pakker eller utvidete pakker av kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 7 674 pr. 31.12.2024

## Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 085 064( 2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 340 255(2023)

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

# Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Markveien på Grünerløkka, midt i et levende og urbant område. Her bor du i Oslos mest spennende handlegate, med et rikt utvalg av uavhengige butikker, kafeer, restauranter og barer, samt alt du trenger av dagligvare- og servicetilbud, inkludert Meny Ringnes Park og apotek i nærheten. Grünerløkka byr også på et solid kulturtilbud med konsertscener som Parkteatret og Blå, og for rekreasjon ligger Birkelunden og Sofienbergparken bare en kort spasertur unna. Langs Akerselva finner du flotte turstier for gå- og sykkelturner, samt populære møteplasser som Hønse-Lovisas hus.

## Offentlig kommunikasjon

Området rundt Markveien 12 har et svært godt utbygd kollektivtilbud som gjør det enkelt å ferdes rundt i byen uten bil. Trikkelinjene 11, 12 og 18 stopper like i nærheten ved Birkelunden, Olaf?Ryes plass og Biermanns gate, alle kun et par minutters gange fra leiligheten, med hyppige avganger. Flere busslinjer passerer også området fra blant annet Sannergata, noe som gir enkel tilgang til både sentrum og resten av byen. Kort gangavstand til holdeplassene gjør det raskt og praktisk å reise kollektivt til jobb, skole eller fritidsaktiviteter.

## Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Området rundt Markveien på Grünerløkka har et godt tilbud for småbarnsfamilier. Det finnes flere barnehager i nærheten, både kommunale og private, som ligger i korte gangavstander fra boligområdene i Markveien. Barnehagene er kjent for trygge miljøer, variert uteaktivitet og nærhet til parker som Sofienbergparken og Birkelunden.

Barn i området sokner til Grünerløkka skole, som ligger bare noen minutter unna til fots. Skolen er en etablert og populær barneskole med rundt 1 til 7. trinn, kjent for sitt gode læringsmiljø, aktive nærmiljøsamarbeid og kulturhistoriske skolebygg.

## Parkering

Det medfølger ikke parkering til leiligheten.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr

6.200 per år

- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år

- Elbiler: kr 2.090 per år

- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

# Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 430 m<sup>2</sup>

Fellestomten i Markveien 12A består av en koselig, lukket bakgård som skaper et rolig og trivelig uterom midt på Grünerløkka. Bakgården tilbyr mulighet for sykkelparkering, og er et hyggelig samlingspunkt for beboerne, perfekt for både avslapning og sosialt bruk. Tomten er omkranset av variert vegetasjon. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Megler har innhentet dokumentasjon fra kommunen og gått igjennom alle dokumenter uten å kunne avklare om det foreligger ferdigattest. Det foreligger en bygningsannmeldelse datert: oktober.1892, som er svært vanskelig å tyde. Dette er ikke unormalt i eldre bygårder. Det må derfor legges til grunn at det verken foreligger ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Vegg mellom kjøkken og gang er fjernet.
- Vegg mellom soverom og stue er fjernet Soverommet er nå plassert der hvor tidligere stue opprinnelig var.
- Vegg mot kott er åpnet opp. Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.

Deler av leiligheten har takhøyde under 2 meter. Dette gjelder i stue/soverom.

For eldre boliger (bygget før 1. juli 2011), er minstekravet til takhøyde i rom for varig opphold 2,0 meter, mens det for rom uten varig opphold er 2,2 meter

Det foreligger en ferdigattest i Markeveien 12 for innredning vannklosetter 1.etg og 4.etg, datert: 17.04.1974.

Det foreligger en ferdigattest i Markeveien 12 A for innrednings av leilighet på loft, datert: 16.08.1989.

Det foreligger en ferdigattest i Markveien 12 for tiltak: Oppføring av bygningstekniske installasjoner, datert: 02.06.2020.Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av sprinkleranlegg, mottatt 11.05.2020.

Det foreligger en ferdigattest i Markveien 12 A-B for tiltak: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert: 10.06.2024. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utbedring av pipeløp, mottatt 31.05.2024.

# Innhold

## Areal

BRA - i: 43 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 58 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Kjøkken, stue, soverom, bad

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Loftbod og kjellerbod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

Bod med skråtak: Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Måleverdig areal ble målt til ca 4,4 m<sup>2</sup>.

## Fellesarealer og rettigheter til

## bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs

## kommentar til

## arealoppmåling

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at

dette vil få betydning for takstmannens valg av

romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/

representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser

om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå. Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

# Standard

Entré

Velkommen inn i en lys og innbydende entré med slitesterkt laminatgulv som gir et moderne og praktisk førsteinntrykk. Plassen er smart utnyttet og gir en god introduksjon til leilighetens gjennomgående lyse fargevalg og trivelige atmosfære.

Kjøkken

Kjøkkenet har en funksjonell og tidløs utforming med glatte, fabrikkklakkerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt, heldekkende kum i rustfritt stål. Over benkeplaten er det lagt fliser, og belysningen ivaretas av lystoffrør montert under overskapene. Her finner du integrerte hvitevarer (med unntak av kjøleskap). Det er også plass til vaskemaskin. Laminatgulvet gjør rommet lettstelt og praktisk i hverdagen.

Bad

Badet er helfliset og innredet med toalett, servant og en egen dusjsone. Et funksjonelt og lettstelt rom med et tidløst uttrykk. Her finnes det mange muligheter til endring av planløsning og stil.

Vedlagt i salgsoppgaven ligger et tilbud på renovering av badet, som selger innhentet i forbindelse med at de vurderte å bli boende. Tilbudet viser renovasjon og endring av planløsning på badet.

Stue

Stuen fremstår som lys og romslig, med store vinduer som gir rikelig med naturlig lys, samtidig som den høye beliggenheten i 1. etasje sørger for minimal innsyn. Gulvet er i heltre, som gir en varm og eksklusiv følelse. Mellom stue og kjøkken finner du en stilfull teglesteinsvegg som tilfører leiligheten karakter og et moderne særpreg. Den smarte planløsningen gjør at stuen ligger en halv etasje opp, noe som skaper en naturlig og luftig avdeling mellom oppholdsrommene.

Soverom

Soverommet ligger i samme halv-etasje som stuen, og med vinduet mot rolig bakgård. Her er det heltre gulv og lyse overflater som gir en rolig og behagelig atmosfære. Rommet oppleves skjermet og tilbaketrukket, perfekt for en god natts søvn. Her har du plass til stor seng og klærne kan oppbevares i tilhørende garderobeløsning.

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat og heltre.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater og synlig tegl.

Himling:

Takess og malt strie.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 1,96 m.

Takhøyden på kjøkken ble målt til ca 2,79 m.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen. Dersom vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende belysning som er tilkoblet sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen, må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det samme gjelder for brunevarer.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Lars-Erik Haga Kåsin

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers

egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Selger har eid og bebodd eiendommen siden 2015.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
Svar: Ja  
Beskrivelse: Sprekk i toalettskål. Byttet sisterneknapp 2025.

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

I oktober 2024 vurderte styret tidligere rapporter og to anbudsrunder mtp. full rehabilitering av kjeller. Etter befaring fra Murbyen Oslo konkluderte styret med at full rehabilitering ikke er nødvendig nå. Totalprosjektet avsluttes, og følgende nødvendige deltiltak gjennomføres:  
• Fjerning av sopp i bod 8  
• Fjerning av rust på bjelker/trapp  
• Nedskjæring av bodvegger for bedre ventilasjon  
• Montering av vindusvifter  
• Utbedring av takrenner  
Langsiktig vedlikeholdsplan (5–10 år) utarbeides fortløpende, og er ikke tilgjengelig for selger pr. dags dato.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
Svar: Ja  
Beskrivelse: Pipe rehabilitert rett i etterkant av innflytting. Pipeluke i leilighet byttet, grunnet lekkasje.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Naturlige sprekker i mur i leilighet, på motsatt side av pipe. Fått beskrevet av fagfolk at dette er vanlig i gamle bygårder.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
Svar: Ja  
Beskrivelse: Som beskrevet tidligere i kjelleren

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: El-kontroll av elektriskanlegget Utføres mandag 22/01/18 El-kontroll av leilighet, rettet 2stk avvik. Laget ferdig rapporten samt kostnadsoverslag for retting av avvik. Utbedret avvik i leiligheten  
Arbeid utført av: Elektro nettverk Service AS

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
Svar: Ja

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja  
Beskrivelse: Som beskrevet over

Tilleggskommentar: Det ble installert sprinkleranlegg i alle leiligheter i ca 2020. Samt brannsikring av kjeller i omtrent samme tidsrom. Eksakte årstall er opplyst i dokumenter til sameiet.

Dokumentet ligger vedlagt.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en

teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:  
Bygning oppført i 1891 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.  
Etasjeskillere i trebjelkelag.  
Grunnmur i naturstein\ tegl.  
Yttervegger utvendig pusset med trekninger.

Bygningsdeler vurdert med TG3:  
-Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Fallhøyder over 50 cm skal sikres med rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 20 000.  
-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er også registrert motfall på gulvet. Sluket lokalisert innenfor skinnkant ved dusjhjørne. Dette gjør at sluket er adskilt fra øvrig gulv. Dette kan føre til at evt. lekkasjevann ikke vil kunne renne uhindret til sluk.

Tiltak: For å oppnå forskriftsmessig og funksjonell løsning anbefales full utskiftning av sluk, membran og tilhørende gulvkonstruksjon. Gulvet bør etableres med korrekt fall mot sluk i samsvar med gjeldende krav, og bom i fliser må utbedres ved å skifte berørte flisfelt.

Tiltakene forutsetter oppbygging av nytt, tett sjikt (membran) samt ny toppflate. Manglende høydeforskjell mot sluk og registrert motfall medfører økt risiko for vannansamlinger på gulvoverflaten og redusert evne til å lede vann effektivt til sluket. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Bom i fliser kan indikere mangelfull heft, noe som øker risikoen for flisbrudd og ytterligere svekkelse av overflatesjiktet. Samlet vurderes avvikene å gi forhøyet fare for lekkasjer og følgeskader dersom tiltak ikke gjennomføres. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Utvendig > Vinduer

-Utvendig > Dører

-Innvendig > Overflater

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

-Tekniske installasjoner > Vannledninger

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

-Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner

våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong/tegl).

SAMSVARSERKLÆRING:

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"El-kontroll av elektriskanlegget

Kontaktperson treffes på 97693524

Utføres mandag 22/01 kl 0730-0800

El-kontroll av leilighet, rettet 2stk avvik.

Laget ferdig rapporten samt kostnadsoverslag for

retting av avvik.

Utbedret avvik i leiligheten"

- Datert 01.03.2018

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Se fult dokument vedlagt i salgsoppgaven.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Markveien 12A, 0554 OSLO

Gnr. 228, bnr. 159, snr. 1, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

### Selger

Solvor Agerlie Axhami og Mergim Agerlie Axhami

### Sameie

Sameiet Markveien 12

Organisasjonsnummer: 971271884

Sameiets navn er Sameiet Markveien 12, og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 159 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. desember 1991. Sameiet består av 21 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Siste årsmøte ble avholdt 26.Mai 2025.

-Valg av tillitsvalgte

-Gjennomgang av budsjett 2024 og 2025

Innkommende saker:

-Det ble foreslått honorar til styret på kr. 50 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Godkjent.

-Jeg foreslår at styret vedtar å "lufte" plenen og arbeide med treet/røttene sommeren 2025.

Vedtak: Styret kontakter en arborist for en ny vurdering på hva som bør gjøres videre. Enstemmig vedtatt.

-Nedbetaling av deler av lånet versus ikke nedbetaling av lånet:

Vedtak: Det ble vedtatt å nedbetale sameies lån med 20%. Det var 5 stemmer for og 3 stemmer mot. Styret kommer tilbake med informasjon på beløp for den enkelte seksjon og dato for nedbetaling.

REHABILITERING AV KJELLER: (Info hentet fra styrerefart 14. oktober 2024)

1.Rehabilitering av kjelleren. Vår byggtekniske konsulent Utne Prosjekt AS lagde i vår (2024) et anbud på bakgrunn av tidligere rapporter (Utne Prosjekt AS og Mykoteam). Det kom inn kun et anbud. Vi ba Utne prosjekt sende ut anbudet på nytt i august og vi har igjen kun fått et anbud. Fra samme leverandør. Prisen var da gått opp fra ca. 2,5 mill NOK til 3 mill NOK. Vi har hatt befarng av Murbyen Oslo (Murbyen Oslo er et bygningsvernsenter for Oslos historiske murgårder) at vi ikke trenger å rehabilitere like mye som tidligere rapporter har 2. 3. lagt opp til, i hvert fall ikke på kort sikt. Styret har i dag besluttet at vi avslutter arbeidet med totalrehabilitering av kjelleren og tar utgangspunkt i de viktigste punktene fra tidligere rapporter samt punkter påpekt av Murbyen Oslo.

2.Delvis rehabilitering av kjelleren og tiltak mot sopp: I stedet for en totalrehabilitering vil vi gjennomføre følgende tiltak fra ulike fagfolk/ekspertise (dvs. ulike delprosjekter):

a. Sopp i bod 8 fjernes. (fagekspertise: kjemikalier)

b. Rust under trapp og på bjelker fjernes (fagekspertise: kjemikalier)

c. Vegger mellom boder kuttes av nederst

(fagekspertise: tømrer/snekker) og så langt opp råte går. Dette tiltaket skal sørge for bedre utlufting av kjelleren og hindre råte og soppdannelse. d. Vindusvifter settes inn i alle vinduer (fagekspertise: glassmester). Disse kan stenges om vinteren og vil sørge for god utlufting resten av året (for å hindre fukt og mulig soppdannelse).

e. Skjøte på takrennene ut mot gata. I dag er det mange av takrennene som har «mistet» den siste delen med sving på, slik at vannet renner ut fra veggen og ikke ned langs veggen. Hindre fukt og soppdannelse. 3.Styret vil på nyåret lage en mer langsiktig vedlikeholdsplan for de resterende punkter som er påpekt i tidligere rapporter. Langsiktig: 5-10 år. Dokumentet ligger vedlagt.

Forretningsfører: Ecit Norian AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 81942713

Husdyr: Dyrehold er tillatt, men iht. vedtekter skal dyrehold godkjennes av styret.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjenning: Det er ikke krav til styregodkjenning i sameiet.

Det følger av eierseksjonssameiets vedtekter at bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette innebærer at et selskap ikke kan erverve seksjonen.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets økonomi:

Negativ egenkapital: Saldo 31.12: -3 647 639,-  
Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

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.

Styret vil vurdere ytterligere økning av felleskostnader og lån til fremtidige prosjekter.

Langsiktig gjeld: Restsaldo per 31.12: 3 515 48,-

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 3 515 489,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 226 111,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Det er relevant å informere om at det ble gjennomført en større innbetaling i september 2025 i forbindelse med rehabiliteringsarbeider i kjeller og for å styrke sameiets likviditet. Referat knyttet rehabiliteringsarbeidet ligger vedlagt.

## Vedtekter/husordensregler

Nyttig informasjon fra vedtekter/husordensregler (Listen er ikke uttømmende) Det anbefales at interressenter setter seg godt inn i sameiets husordensregler og vedtekter før kjøp. Dokumentene ligger vedlagt.  
-Kollektiv avtale på TV og internett hos Telia.  
-Utleie av enhver seksjon skal foregå etter standardkontrakt utgitt av Huseiernes Landsforbund.

Styret skal umiddelbart ha skriftlig melding om inngåelsen av et slikt leieforhold ved utleie av egen seksjon.  
-Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og til styret med kontaktinformasjon.  
-Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten.  
-Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

-Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.  
-Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.  
-Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.  
-Dører til fellesområder skal være låst når ingen oppholder sge der.  
-Rømnings- og tilkomstveier skal ikke blokeres.  
-Ro: på søndager og helligdager og mellom 23.00-07.00 i hverdager skal det være ro i sameiet.  
-Søppel: skal sorteres etter gjeldene bestemmelser.  
-Vaktmester tar seg av trappevask, vask av gangvinduer, snømåking, feiing og andre praktiske ting.  
-Det er plass til sykler i bakgården.

## Beboernes forpliktelser og

### dugnader

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

Det er dugnad om våren, som avsluttes med pizza og en anledning til å bli keijnt.

## Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.  
Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

-Oppvarming via peis.  
-Gulvvarme (kabler) på bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket hittil i går har vært ca. 8130 kWh. (Forbruk 2024: 10 438 kWh). Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg i form av Bebyggelse og anlegg, eksisterende (S-2255), U 11,0-1,5. Områdene rundt er regulert til friområde, offentlig bygning (kirke) Torg og vei. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt

megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er tilknyttet reguleringsplan: S-2255 og S-200GO. Se begge dokumentene vedlagt.  
Reguleringsplanene som gjelder for 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. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.  
For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Kommuneplanen fra 2015 til 2030 kan ses hos megler.  
Ny kommuneplan fra 23. september 2015Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn:https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

## Tinglyste heftelser

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

301/228/159/1:  
18.10.1890 - Dokumentnr: 990691 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:159  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak  
Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune. vedtatt av Riksantikvaren 21.



23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i

vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget  
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres

på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

**Slitasje og bruk**  
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

**Avtalerettslig**  
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

**Budgivning og selgers vurdering**  
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**  
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**  
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen. Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste

annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte  
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank  
Vær klar til budrunden.

Søk lån på [smn.no](http://smn.no)

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på [smn.no/kundemote](http://smn.no/kundemote)

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 41 846,90  
Tilrettelegging: kr 15.000  
Visninger/overtagelser: kr 2.500 pr. stk.  
Markedspakke: kr 24.850  
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900  
Grunnpakke bolig Info: kr 11.700

Utlegg:  
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 21 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 127 366,90  
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:  
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Regine Hodt  
Eiendomsmegler  
[regine.hodt@emera.no](mailto:regine.hodt@emera.no)

Tlf: 452 05 154

Ruben André Knutsen  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
ruben.knutsen@emera.no  
Tlf: 942 80 916

## Meglerforetaket

Emera No2 AS  
Organisasjonsnummer 934963407  
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO  
Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

22.11.2025

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring  
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester  
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MARKVEIEN 12A

# VEDLEGG

# Nabolagsprofil

Markveien 12A - Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 120 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                                                                                                             |                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Birkelunden<br>Linje 11, 12, 18           | 4 min <br>0.3 km  |
|  Sannergata<br>Linje FB5A, FB5B, 21        | 5 min <br>0.3 km  |
|  Carl Berners plass<br>Linje 5             | 19 min <br>1.5 km |
|  Carl Berners plass<br>T-bane, buss, trikk | 19 min <br>1.6 km |
|  Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31          | 23 min <br>1.8 km |

## Skoler

|                                                       |                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grünerløkka skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 22 klasser | 5 min <br>0.4 km  |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>517 elever, 27 klasser     | 9 min <br>0.7 km  |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>550 elever, 28 klasser         | 14 min <br>1.1 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 12 min <br>1 km   |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser  | 19 min <br>1.6 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser     | 3 min <br>0.2 km  |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever           | 12 min <br>1 km   |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

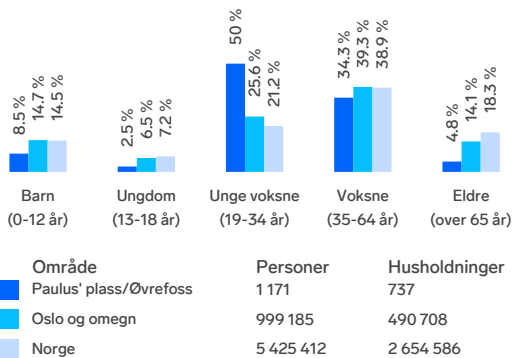
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                             |                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Seilduken barnehage A/L (1-5 år)<br>54 barn | 5 min <br>0.4 km |
| Gaia barnehage (0-5 år)<br>77 barn          | 5 min <br>0.4 km |
| Grünerhagen barnehage (1-5 år)<br>50 barn   | 6 min <br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                    |                                                                                                       |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Extra Birkelunden<br>PostNord | 2 min <br>0.2 km |
| Innom Birkelunden                  | 3 min            |

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Gående



## Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



## Matvareutvalg

Stort mangfold 88/100



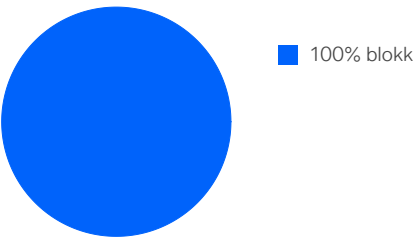
## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

## Sport

|                                                                                                                                     |                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Foss v.g. skole/grunerløkka<br>Aktivitetsshall  | 2 min <br>0.2 km  |
|  Grünerløkka skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 5 min <br>0.4 km |
|  SATS Ringnes Park                             | 6 min           |
|  Fitness24Seven Grünerløkka                    | 5 min           |

## Boligmasse



«Sentralt og urbant»

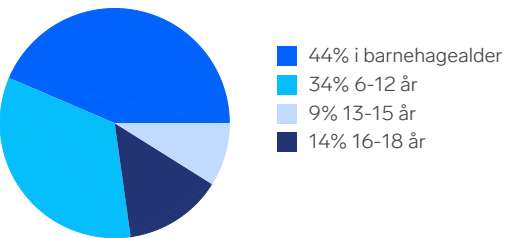
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                                                                                                                  |                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Kiellands Hus                | 8 min  |
|  Apotek 1 Ringnes Park Senter | 5 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

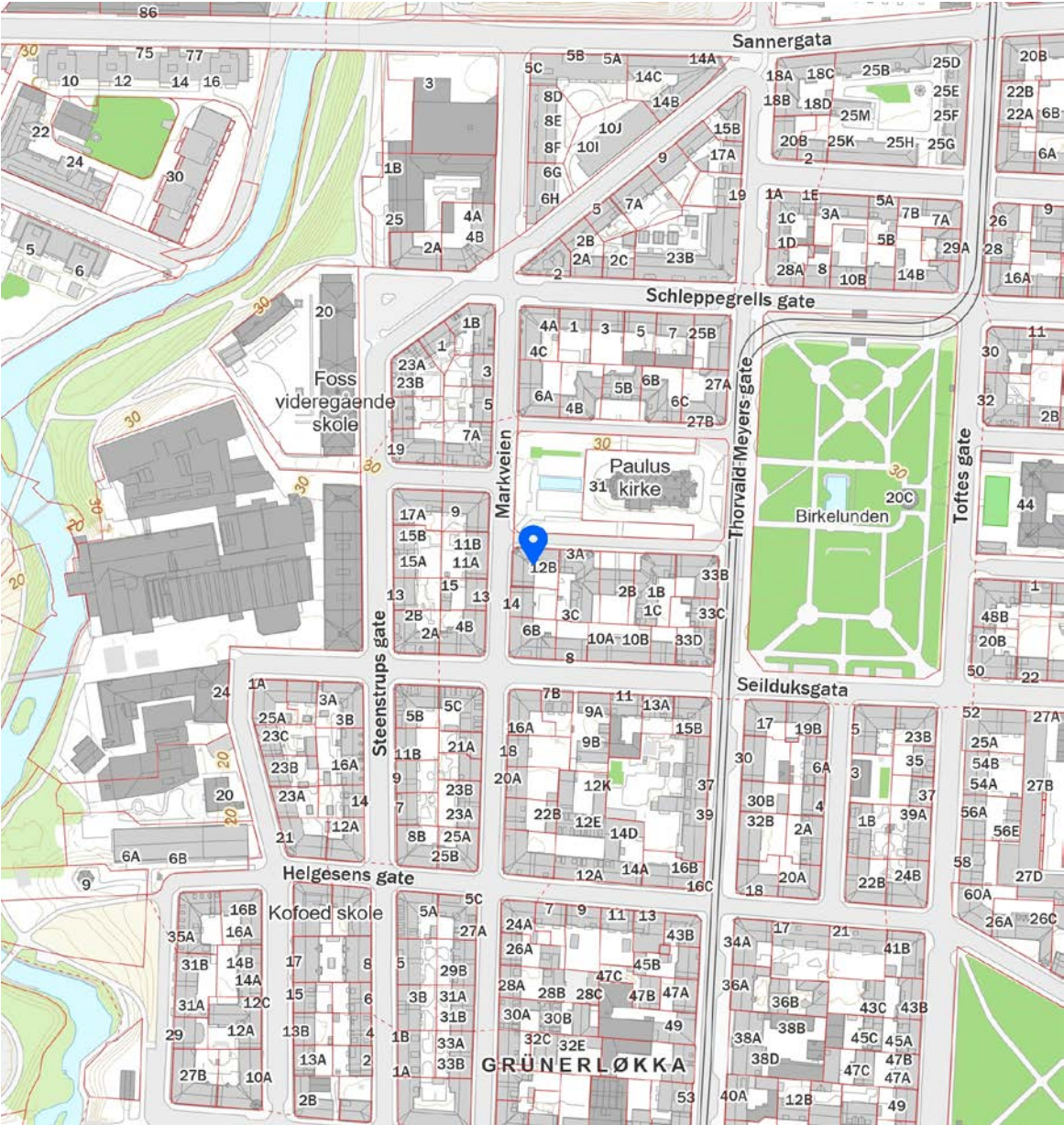
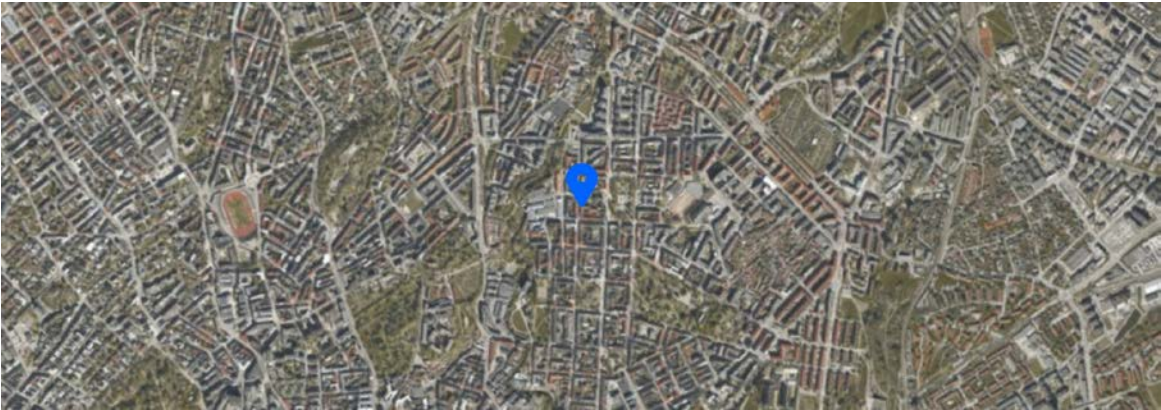
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 12% | 33%   |
| Ikke gift     | 80% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |



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



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



**FINN** 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                                        |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                                        |
| EMERA Oslo Øst                                                      |                                        |
| Oppdragsnr.                                                         |                                        |
| 02250201                                                            |                                        |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn                          |
| Mergim Agerlie Axhami                                               | Solvor Agerlie Axhami                  |
| Gateadresse                                                         |                                        |
| Markveien 12A                                                       |                                        |
| Poststed                                                            | Postnr                                 |
| OSLO                                                                | 0554                                   |
| Er det dødsbo?                                                      |                                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                        |
| Avdødes navn                                                        |                                        |
|                                                                     |                                        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                                        |
|                                                                     |                                        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                                        |
| År                                                                  | 2015                                   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                                        |
| Antall år                                                           | 10                                     |
| Antall måneder                                                      | 1                                      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                                        |
| Forsikringsselskap                                                  | Jernbanepersonalets bank og forsikring |
| Polise/avtalnr.                                                     | 1865592                                |

Spørsmål for alle typer eiendommer

|   |                                                                                                                       |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? |
|   | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                   |
|   | Beskrivelse                                                                                                           |
|   | Sprekk i toalettskål. Byttet sisterneknapp 2025                                                                       |

Initialer selger: MAA, SAA



Tilleggskommentar

Det ble installert sprinkleranlegg i alle leiligheter i ca 2020. Samt brannsikring av kjeller i omtrent samme tidsrom. Eksakte årstall er opplyst i dokumenter til sameiet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Mergim Agerlie Axhami | e4a483c88f3dccce35ce460872f2e825051a6beb | 22.11.2025<br>09:21:42 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Solvor Agerlie | 223b68e5dff575d3771812c504a5600a913a2006 | 22.11.2025<br>09:20:14 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Document reference: 02250201

Document reference: 02250201

# Tilstandsrapport

Markveien 12 A, 0554 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 228, bnr. 159, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 22030-25339

Referansenummer: BK8649

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 1.etasje.  
Beliggende i bydel Grünerløkka.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Oppvarming via peis.

Flislagt baderom.  
Servant på vegg.  
Veggskap med glatte, folierte fronter.  
Speil og lysarmatur på vegg over servant.  
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.  
Gulvmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra 2010, i følge eier.  
Innredning med glatte, fabrikk-lakkerte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt (heldekkende) kum i rustfritt stål.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Belysning via lystoffrør under overskap.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Leiligheten disponerer to stk bodar.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

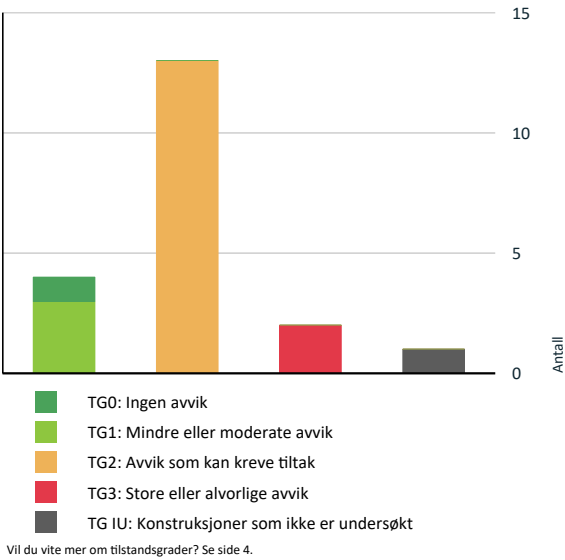
**Lovlighet** [Gå til side](#)

## 2-roms leilighet i 1.etasje:

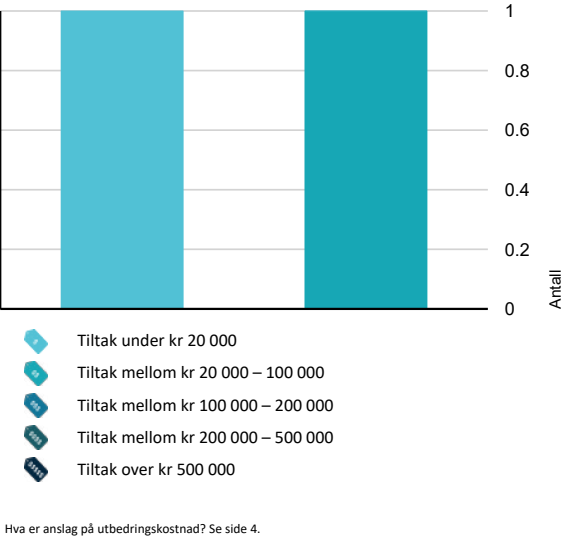
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vegg mellom kjøkken og gang er fjernet.
- Vegg mellom soverom og stue er fjernet Soverommet er nå plassert der hvor tidligere stue opprinnelig var.
- Vegg mot kott er åpnet opp. Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.  
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.  
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.  
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.  
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.  
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.  
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

# Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms leilighet i 1.etasje:

|       |                                                              |                             |
|-------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| TG 3  | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK                                  |                             |
| !     | Innvendig > Innvendige trapper                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| TG IU | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                         |                             |
| !     | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| TG 2  | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                   |                             |
| !     | Utvendig > Vinduer                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Utvendig > Dører                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Innvendig > Overflater                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tekniske installasjoner > Vannledninger                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk                      | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE:



Byggeår  
1891

Kommentar  
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**  
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Se beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass.  
Enkelte vinduer er merket med produksjonsår 1983.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Det er påvist noen glassrute som er punktert (kjøkken).

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.  
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.  
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.  
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.  
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### TG 2 Dører

Ytterdør i lakkert trevirke.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er ikke en brannør.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befarings, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befarings. TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1891 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Etasjeskillere i trebjelkelag.

Grunnmur i naturstein\ tegl.

Yttervegger utvendig pusset med trekninger.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1891 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat og heltre.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:



# Tilstandsrapport

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater og synlig tegl.

Himlinger:

Takess og malt strie.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 1,96 m.

Takhøyden på kjøkken ble målt til ca 2,79 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Genrelt bærer overflater også preg av ufagmessig utførelse.

Det er registrert oppsprekking i puss (stue).

Stedvis utglidninger i gulv.

Slitte karmen/dør mot badetrom.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på kjøkken).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befarings.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for

målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra

dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringsstidspunkt.

## Vurdering av avvik:

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

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på kjøkken (10 mm).

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Stedvis noe gulvknirk.

## Konsekvens/tiltak

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

## Radon

# Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.  
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

## TO 1 Pipe og ildsted

Frittstående vedovn i stuen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.  
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



## TO 3 Innvendige trapper

Trapp mellom stue og kjøkken.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke montert rekkverk.

Fallhøyder over 50 cm skal sikres med rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**  
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TO 1 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.  
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom.

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2010.  
Omfanget av oppussingen er ikke dokumentert, og det foreligger ingen informasjon om hvorvidt underliggende konstruksjoner ble utbedret. Basert på registrerte observasjoner ved befaring fremstår tiltakene som en overflateoppussing, sannsynligvis utført med «flis på flis». Det legges til grunn at membran og øvrige underliggende konstruksjoner er av eldre dato. Sluket vurderes også å være av eldre årgang.

Utførelsen bærer preg av ufagmessig utførelse.

Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje rundt sluk, men at dette ble utbedret av tidligere eier i 2012.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.  
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.  
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:  
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.  
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.  
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.  
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.  
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.  
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.  
Rør ikke klemringen (festet med skruer).  
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).  
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.  
Vannlåsen trekkes rett opp.  
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.  
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**



# Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10 mm.  
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er også registrert motfall på gulvet.

Sluket lokalisert innenfor skinnkant ved dusjhjørne.  
Dette gjør at sluket er adskilt fra øvrig gulv.  
Dette kan føre til at evt. lekkasjevann ikke vil kunne renne uhindret til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå forskriftsmessig og funksjonell løsning anbefales full utskiftning av sluk, membran og tilhørende gulvkonstruksjon. Gulvet bør etableres med korrekt fall mot sluk i samsvar med gjeldende krav, og bom i fliser må utbedres ved å skifte berørte flisfelt. Tiltakene forutsetter oppbygging av nytt, tett sjikt (membran) samt ny toppflate.

Manglende høydeforskjell mot sluk og registrert motfall medfører økt risiko for vannansamlinger på gulvoverflaten og redusert evne til å lede vann effektivt til sluket. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Bom i fliser kan indikere mangelfull heft, noe som øker risikoen for flisbrudd og ytterligere svekkelse av overflatesjiktet. Samlet vurderes avvikene å gi forhøyet fare for lekkasjer og følgeskader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernsluk.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av sluket ble det registrert korrosjon i slukskålen.  
Sluket fremstår som et eldre støpejernsluk med tydelig nedbrytning av materialet.  
Det er ikke synlig membran eller klemring i overgang mellom gulvkonstruksjon og sluk, noe som indikerer at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til tett utførelse (manglende dokumenterbar membranoppbygging og manglende mekanisk festing). Overgang mellom toppmembran og sluk kan derfor ikke vurderes som tett.  
Sluket vurderes å være svekket både funksjonelt og teknisk.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.  
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.  
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.  
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.  
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.  
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.  
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.  
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.  
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales full utskiftning av sluket med tilhørende gulvoppbygging. Tiltakene innebærer etablering av nytt sluk med klemring, ny membran i henhold til gjeldende forskriftskrav og korrekt tilslutning mellom membran og sluk.

Manglende membranoppbygging og tæring i sluket innebærer risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Dette kan medføre skjulte fuktskader, muggvekst, råte i gulvkonstruksjon og potensielle skadeomfang i etasjen under.

Forholdet grenser til TG3, men er vurdert til TG2 da det pr.dd ikke er påvist aktiv lekkasje (funksjonssvikt). Endret bruk kan fremskynde behovet for modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett frem til baderommet moderniseres (for å hindre vannpåkjenning direkte på gulv).



## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Servant på vegg.  
Veggskap med glatte, folierte fronter.  
Speil og lysarmatur på vegg over servant.  
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostattyrt blandebatteri.  
Gulvmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Sprekk i toalettskål.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Toalettskål må byttes for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

**TG 2 Ventilasjon**

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtreksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong/tegl).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG I Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2010, i følge eier.  
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt (heldekkende) kum i rustfritt stål.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Belysning via lystoffrør under overskap.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen

# Tilstandsrapport

indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.  
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.  
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.  
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.  
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

**Vurdering av avvik:**

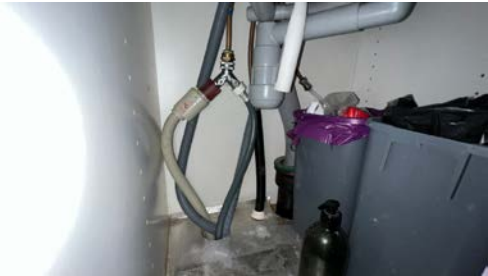
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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



# Tilstandsrapport



## Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarng.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

## Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert på kjøkken.  
Automatsikringer og eldre skrusikringer.  
Hovedsikring på 40 A og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"El-kontroll av elektriskanlegget  
Kontaktperson treffes på 97693524  
Utføres mandag 22/01 kl 0730-0800  
El-kontroll av leilighet, rettet 2stk avvik.  
Laget ferdig rapporten samt kostnadsoverslag for retting av avvik.  
Utbedret avvik i leiligheten"  
- Datert 01.03.2018

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.  
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.  
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.  
Evt. angivelse av tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

### Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
**2018 - Elektro nettverk Service AS (under nåværende eiers boperiode). Det er ikke kjent hva som er utført tidligere.**

### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

# Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

**Nei**

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

**Ja**

7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget



 TG 0

## Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukkingsapparat i leiligheten.  
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.  
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

\_\_\_\_\_

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):  
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.  
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.  
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.  
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.  
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.  
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg

# Tilstandsrapport

til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):  
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.  
Dessuten må følgende være oppfylt:  
- Det må være minst én detektor per etasje.  
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

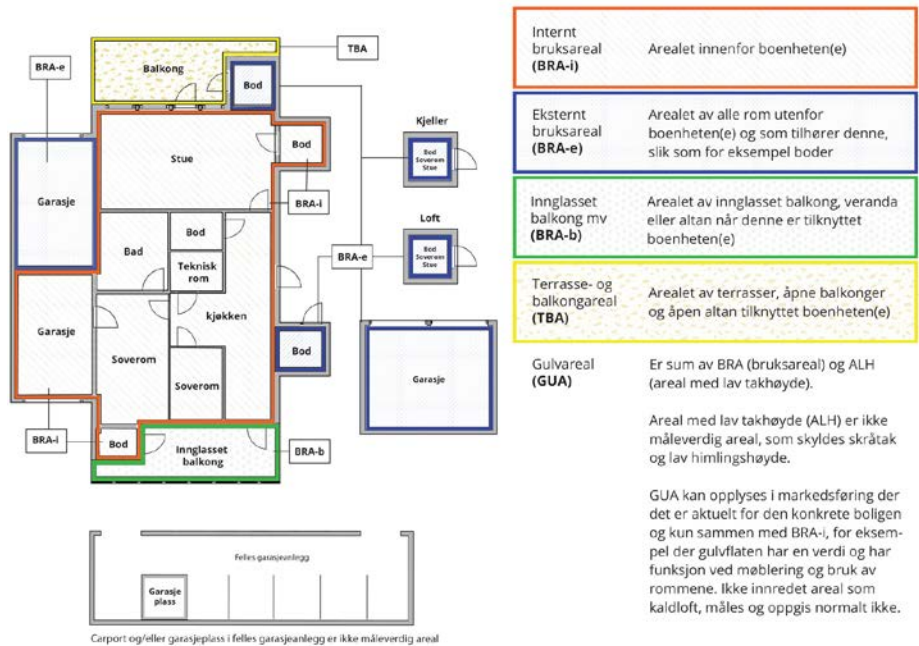
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendring og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## 2-roms leilighet i 1. etasje:

| Etasje        | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|               | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje     | 43                         |                             |                            | 43  |                                 |
| Loft (bod)    |                            | 4                           |                            | 4   |                                 |
| Kjeller (bod) |                            | 11                          |                            | 11  |                                 |
| SUM           | 43                         | 15                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA       | 58                         |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje     | Kjøkken, stue, soverom, bad |                             |                            |
| Loft (bod)    |                             | Bod                         |                            |
| Kjeller (bod) |                             | Bod                         |                            |

Kommentar

Bad, soverom, kjøkken og stue.

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.  
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:  
Kjellerbod er målt til ca 10,9 m².

Loft:  
Bod med skråtak.  
Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).  
Måleverdig areal ble målt til ca 4,4 m².

Innvendig målte arealer.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.  
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).  
Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.  
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.  
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.  
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.  
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.  
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Kommentar: - Vegg mellom kjøkken og gang er fjernet.  
- Vegg mellom soverom og stue er fjernet Soverommet er nå plassert der hvor tidligere stue opprinnelig var.  
- Vegg mot kott er åpnet opp. Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:  
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.  
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.  
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av leiligheten har takhøyde under 2 meter.  
Dette gjelder i stue/soverom.

For eldre boliger (bygget før 1. juli 2011), er minstekravet til takhøyde i rom for varig opphold 2,0 meter, mens det for rom uten varig opphold er 2,2 meter

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|------------------------------|------------|------------|
| 2-roms leilighet i 1.etasje: | 43         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato       | Til stede             | Rolle         |
|------------|-----------------------|---------------|
| 17.11.2025 | Lars Erik Haga Kåsin  | Takstingeniør |
|            | Mergim Agerlie Axhami | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal  | Kilde                                                                            | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|--------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 228  | 159  |      | 1    | 433 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet       |

Adresse

Markveien 12 A

Hjemmelshaver

Axhami Mergim Agerlie, Axhami Solvor Agerlie

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

| Eiendomsopplysninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beliggenhet</b><br>Eiendommen ligger i hjertet av Grünerløkka, et av Oslos mest etterspurte og levende byområder. Området kjennetegnes av en unik kombinasjon av historisk bybebyggelse, moderne tilbud og et rikt kulturmiljø. Gateløpene rundt preges av klassiske bygårder, trivelige bakgårdsrom, små torg og en pulserende atmosfære gjennom hele året.                                      |
| Markveien er en av de mest karakteristiske gatene i bydelen, kjent for sitt varierte utvalg av boutique, kaféer, restauranter, gallerier og små spesialforretninger. Her er det kort vei til både rolige grøntområder og urbane møteplasser. Bydelen byr på alt fra parker og rekreasjonsområder til kulturscener, utesteder og et levende lokalmiljø med et variert tilbud innen handel og service. |
| Området har et godt og stabilt bomiljø med blanding av beboere i ulike livsfaser. Det er et aktivt nabolag med arrangementer, markeder og et inkluderende lokalmiljø. Grünerløkka er kjent for sitt kreative preg, hvor kunst, kultur og hverdagsliv går hånd i hånd.                                                                                                                                |
| I tillegg har området gode kollektivforbindelser og enkel tilgang til øvrige deler av byen, samtidig som nærmiljøet innbyr til et liv der mye kan gjøres til fots.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Om tomten</b><br>Tomten er omkranset av variert vegetasjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.<br>Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tinglyste/andre forhold</b><br>De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år). Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.                                                                                                                      |
| På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.                                                                                      |
| <b>Bebyggelsen</b><br>Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.<br>Bygning oppført i 1891 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.<br>Etasjeskillere i trebjelkelag.<br>Grunnmur i naturstein\ tegl.<br>Yttervegger utvendig pusset med trekninger.                                                                                                       |
| Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.<br>For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding                                                                                                                                                                                                                                |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter        |      |                                                                                                                                          |                  |       |         |
|-------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                                                                                                                                | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring     |      | Ikke oversendt - Utfylt av selger                                                                                                        | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eier              |      | Som påviste og ga opplysninger                                                                                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |      | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Megler            |      | Ikke oversendt - Megleropplysninger                                                                                                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |      | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse                                                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BK8649>

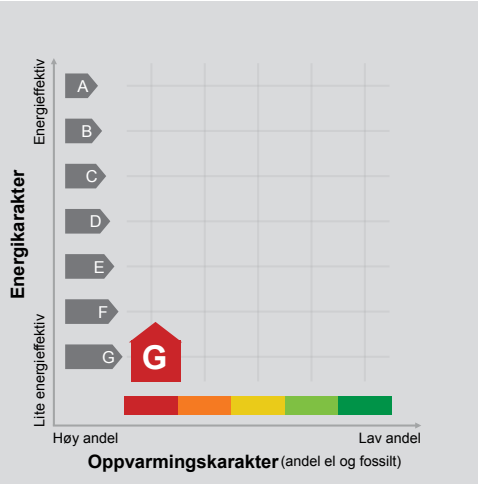
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST



|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Markveien 12A           |
| Postnummer        | 0554                    |
| Sted              | OSLO                    |
| Kommunenavn       | Oslo                    |
| Gårdsnummer       | 228                     |
| Bruksnummer       | 159                     |
| Seksjonsnummer    | 1                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 80571372                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiatest-2025-190509 |
| Dato              | 16.11.2025              |



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 11 036 kWh pr. år

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

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| 10 285 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm³ gass       |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 567 liter ved    |



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Tiltak utendørs

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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                  | 1898         |
| Bygningsmateriale:       | MurTeglstein |
| BRA:                     | 53           |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 4            |
| Detaljert vegger:        | Nei          |
| Detaljert vindu:         | Nei          |

Teknisk installasjon

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk         |
|             | Ved               |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |





### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



Emera No2 AS  
Henrik Ibsens gate 40  
0255OSLO

Deres ref.: 02250201  
Vår ref.: 376-1-01/9356  
Dato: 17.11.2025

## EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Markveien 12.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

### EIENDOMMEN

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Sameie/borettslag:      | Sameiet Markveien 12      |
| Organisasjonsnummer:    | 971271884                 |
| Gårds- og bruksnummer:  | 228 / 159                 |
| Seksjons-/andelsnummer: | 01                        |
| Adresse:                | Markveien 12 A, 0554 OSLO |
| Eier/medeier:           | Agerlie, Solvor Finsrud   |

## FELLESKOSTNADER

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Vaktmester                       | 256,00              |
| Renter og avdrag - felleslån     | 797,00              |
| Kabel-TV/Internett               | 350,00              |
| Felleskostnader                  | 1 712,00            |
|                                  |                     |
| <b>Felleskostnader Månedlig:</b> | <b>kr. 3 115,00</b> |

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

## FELLESGJELD

|                                          |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:</b> | <b>kr. 149 655,00</b> |
| Andel formue pr. 31.12.2024:             | kr. 7 674,00          |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Långiver:       | Handelsbanken |
| Lånenummer:     | 8398.71.89714 |
| Rest lånebeløp: | 2 849 881,00  |
| Innfrielsedato: | 01.03.2050    |
| Rente type:     | 6.95%         |
| -----           |               |

## ANDEL AV FELLES LÅN

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Bank:             | Handelsbanken        |
| Lånenummer:       | 8398.71.89714        |
| Lånetype:         | Annuitetslån         |
| Rente type:       | 6.95%,               |
| <b>Restsaldo:</b> | <b>kr 113 824,50</b> |
| Innfrielseslån:   | 01.03.2050           |
| -----             |                      |

## PRAKTISK INFORMASJON

|                        |                                                                                                                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                                                                                                                                                                           |
| Forkjøpsrett:          | Nei                                                                                                                                                                       |
| Styregodkjenning:      | Nei                                                                                                                                                                       |
| Forsikring:            | Gjensidige Forsikring ASA<br>Polisenummer 81942713                                                                                                                        |
| Dyrehold:              | Se sameiets vedtekter                                                                                                                                                     |
| Parkering:             | Klienten har ikke parkering.                                                                                                                                              |
| Internett/TV:          | Kollektiv avtale på TV og internett hos Telia.                                                                                                                            |
| Oppvarming:            | Sameiet har ikke felles varmeanlegg                                                                                                                                       |
| Sikringsordning:       | Nei                                                                                                                                                                       |
| Vedlikeholdshistorikk: | 2018 - brannsikring av kjeller, trappeoppgang og loft samt<br>pipeløp 2020 - installert vanntåkeannlegg i alle leilighetene For<br>mer informasjon ta kontakt med styret. |
| Nøkler:                | Ta kontakt med styret                                                                                                                                                     |
| Skilt:                 | Ny eier bestiller og betaler for skilt                                                                                                                                    |

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse må forretningsfører motta opplysning om følgende:

|                            |                                                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                                                                    |
| Salgsobjektet:             | boligselskapets navn                                                               |
|                            | org.nummer                                                                         |
|                            | seksjon/andel                                                                      |
|                            | overtakelsesdato                                                                   |
|                            | ev. medfølgende parkering/garasje                                                  |
| Kjøper (fakturamottaker)*: | navn                                                                               |
|                            | fullt personnummer *                                                               |
|                            | postadresse                                                                        |
|                            | epostadresse                                                                       |
|                            | mobiltelefonnummer                                                                 |
| Medeier:                   | navn                                                                               |
|                            | fullt personnummer *                                                               |
|                            | postadresse                                                                        |
|                            | epostadresse                                                                       |
|                            | mobiltelefonnummer                                                                 |
|                            | dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis |
| Selger (inkl. medeiere):   | navn                                                                               |
|                            | ny postadresse                                                                     |
|                            | epostadresse                                                                       |
|                            |                                                                                    |

\* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

\* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| Restanser felleskostnader pr. 17.11.2025: | kr. 35.00 |

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

|                                                    |                                                |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                    |                                                |
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning            | Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)         |
| <b>Avklaring av forkjøpsrett per utlysning</b>     | <b>Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)</b>  |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel                  | Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)        |
| <b>Eierskiftegebyr per seksjon/andel</b>           | <b>Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)</b> |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass        | Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)         |
| <b>Overdragelse av parkering/garasje per plass</b> | <b>Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)</b>  |

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
|                   |                                |
| Forretningsfører: | NORIAN Regnskap AS             |
| Epost:            | eierskifte@norian.no           |
| Telefonnummer:    | 22 91 14 86                    |
| Styrets leder:    | Susanne Therese Dale Nordbakke |
| Epost:            | markveien12@styremail.no       |
|                   |                                |

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

## EIERSKIFTEPROSESSEN

|                         |                                                                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Eiendomsopplysninger | Bestilles og leveres via Infoland                                                                                             |
| 2. Forkjøpsrett         | Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares                                                                      |
| 3. Eierskiftemelding    | Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper                                                                                  |
| 4. Styregodkjenning     | Følges opp av forretningsfører og sendes megler                                                                               |
| 5. Ny eierskiftemelding | Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer |
| 6. Eierskifte           | Gjennomføres i forretningsførers system                                                                                       |
| 7. Felleskostnader      | Ny eier mottar faktura (selger betaler innværende måned)                                                                      |
| 8. Eierskiftegebyr      | Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig                                                                                     |
| 9. Restansesjekk        | Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret                                                                     |
| 10. Oppgjør             | Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes                                                                                       |

## INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallellavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Proessen med *forhånds- og parallellavklaring* starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en *etterskuddsvis avklaring* sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

VEDTEKTER  
FOR SAMEIET MARKVEIEN 12

Vedtatt i sameiermøte  
den 6. mars 2012  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31. Oppdatert 15. juni 2023.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Markveien 12, og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 159 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. desember 1991.

Sameiet består av 21 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den [dato].

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen<sup>1</sup>

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

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

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Utleie av enhver seksjon skal foregå etter standardkontrakt utgitt av Huseiernes Landsforbund. Styret skal umiddelbart ha skriftlig melding om inngåelsen av et slikt leieforhold ved utleie av egen seksjon. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres og følger gjeldende vedtekter og husordensregler. Ved brudd på husleieloven av leieboer kan styret vedta at eieren skal si opp leieforholdet.

Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og til styret med kontaktinformasjon (telefon og e-post til leietaker). Utleier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking. Utleier/eier skal henvende seg til styret for å få informasjon om hvilke firmaer som blir benyttet til disse formål. Styret skal også ha informasjon om dato for utflytting av leietaker/e. Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold<sup>2</sup>

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

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

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

<sup>2</sup> Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

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

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

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

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

3.2 Fellesarealer

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.<sup>3</sup>

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

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

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

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

6.2 Innkalling til sameiermøte

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

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

<sup>3</sup> I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

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

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

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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

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

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.<sup>4</sup> Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Det er obligatorisk for sameierne i Markveien 12 å delta i styrearbeid. Styrearbeidet skal gå på omgang. Styremedlemmer velges et ansiennitetsprinsipp. Bortsett fra styreleder, bestemmer styret selv hvilken rolle det enkelte medlem skal ha, og styret sitter i to år.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7.3 Styremøter

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De

<sup>4</sup> Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

**8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

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

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

**9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

**10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

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

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

**11. MISLIGHOLD**

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

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

**12. FRAVIKELSE**

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

**13. MINDRETALLSVERN**

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

**14. FORRETNINGSFØRER**

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

**15. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

**16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

17.   **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

**HUSORDENSREGLER**



**FOR  
SAMEIET**

**MARKVEIEN 12**



## Husordensregler for Sameiet Markveien 12

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold.

I noen sammenheng er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

For å ivareta sikkerheten i gården, skal alle dører til fellesområder og andre låsbare rom som gårds rom, kjeller, trappeganger og loft være låst når ingen oppholder seg der. Det gjelder også dører til egne boder.

Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

## Vedlikehold- skader- meldeplikt

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvalig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader, samt at avløp i bad og på kjøkken holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom leiligheten skal utskiftes / vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innredninger som seksjonseier (reglementert) har montert, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

## Bruk av leiligheten.

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toaletter åpne for å unngå at det oppstår kondensskader / muggdannelser i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Gå aldri fra vaskemaskinen når denne er i gang.

I toalettet skal det ikke skylles ned bind, bleier eller andre artikler som kan forårsake gjentetting. Også ubleket miljø toalett papir kan henge igjen i de gamle rørene og lage forstoppelse. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann, det er en gammel gård.....

## Veggdyrskontroll

Eier må straks melde fra til sameiets styre dersom det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises slike ting i leiligheten må eieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom eieren ikke foretar seg det nødvendige, har sameiet anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for eierens regning.

## Fellesarealer – tilkomstarealer – fellesanlegg

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Dette gjelder på loft, i kjeller, port rom og trappe ganger. De som flytter skal melde fra til vaktmester slik at han kan kontrollere at kjeller og lofts bod er tømt. I så fall dette ikke er gjort vil fraflyttet eier bli belastet for utgiftene til rydding og bortkjøring. Meld fra til vaktmester når bodene er ryddet.

## Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillat med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

## Ro – Orden – Alminnelig hensyn

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og felles / tilkomstarealer i gården, og for eksempel åpne vinduer og høy musikk om sommeren. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig ( oppussing ) bør ikke vare for lenge utover kveldene. På søndager og helligdager, og mellom kl.23.00 og 07.00 på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeide, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Naboene bør varsles dersom man planlegger større festligheter. Grilling bør helst foregå i parken.

## Kildesortering – Avfall – Hygiene

Restavfall, papp / papir miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringslister.

Returpunkter for tekstiler / sko, glass / metall, papp / papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter skal leveres til apotek.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler. Større tomme pappesker skjæres opp i biter. Sett ingenting av brukte ting o.s.v. i fellesarealene, men kontakt vaktmesteren. Mat ikke dyr og fugler, det kan tiltrekke rotter og mus.

## Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer etc.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende / støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse eller faglig uttalelse før slikt arbeide igangsettes. Det tillates ikke å montere markiser, paraboler eller annet utstyr på fasader eller vinduer.

## Plikter – mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Noen har kanskje ikke bodd på denne måten før, og vil da få en orientering om og svar på de tingene de lurte på. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – husordensreglene og listen med ” En del praktiske ting”. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret, men det er også lurt å snakke med hverandre først.

## En del praktiske ting.

### Brannvarslings anlegg:

Gården er utstyrt med brannvarslings anlegg, med 1 stk. sensor som begynner å pipe internt i leiligheten ved røykutvikling. Ved selvforskyldt røykutvikling, sett opp vindu, og vift under sensoren med en avis eller lignende. Piping vil da stoppe. Prøv ikke og stoppe lyden på noen annen måte slik at sensoren ikke vil virke neste gang, da er det kanskje alvor. Om røyken går over til brann vil varmesensoren bli utløst, og alarmen (klokkene) vil ringe i hele gården. Dette vil også skje ved brann i felles anleggene i gården.

Brannvarslingssentralen er plassert i oppgang A, og nøkkelen henger på en spiker på veggen bak sentralen i nedgangen til kjelleren. Man må ha masternøkkelen for å komme inn av kjeller døren, for å få tak i nøkkelen til å få åpnet brannalarm sentralen. Se vedlagt instruks som er vedlagt og les den nøye.

Med masternøkkelen kan man også gå over loftet fra en oppgang til den andre ved event. brann.

### Port og inngangs dører.

Det er viktig at gården også er sikret med port telefoner, men like viktig er det at hver og en tar seg tid til å se at porten / gang dørene lukker seg ved passering, event. melde fra til vaktmesteren slik at han kan justere lukkingen. Det har i de seneste årene dessverre blitt mye negative ting på ” Løkka ” og ellers forøvrig i byen i som har gjort at man må ta visse forhåndsregler, som å ta seg noen sekunder ekstra ved å se at dørene går i lås. Slipp ingen inn hvis de ikke kan ” legimitere ” seg, ikke har nøkkel, eller noen til å lukke opp for seg.

### Vask av felles arealer.

Vaktmesteren tar seg av trappe vask og vask av gangvinduer, snø måking, feiing og andre praktiske ting. Det er en dugnad om våren, som avslutter med pizza og en anledning til å bli litt kjent.

### Fellesarealer:

Det er plass til sykler i gården, men sett disse ned i kjeller boden i vinterhalvåret. **Viktig:** På gulvet i kjeller boden må det ikke settes organiske materiale direkte på kjeller gulvet. Det gjelder treverk, papp, gipsplater e.t.c. da dette er mat for den farlige hus soppen. Husk at du er ansvarlig hvis det utvikler seg sopp i din bod, og det kan bli dyrt. Kjøp i matvare forretninger grønne sammenleggbare varekasser (de koster ikke mye) og disse kan brukes til å legge på kjellergulvet som underlag. Sett ikke brukte ting som skal kastes på fellesarealet i kjeller og på loft, snakk med vaktmesteren.

Må ved lagres i kjelleren må følgende iakttas: Ved stablene må isoleres fra gulv med effektiv isolasjon ( se ovenfor ).  
Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom gulv/ vegger/ tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren.  
Ha lås på kjeller boden, men la vaktmester få komme til for å åpne kjellervinduer i sommer halvåret.

### Fyring:

Det må bare fyres i godkjente ovner, peiser og kaminer.  
En del av disse kan engang ha vært gjort om til bruk av parafin brennere, så sjekk dette med fagfolk hvis det er gamle/ originale / ildsteder. De er strippet for mye av innmaten og kan ikke brukes til å fyre i overhode.

**Aske fra ildsteder som er i bruk, må has i en metall bølge med lokk, og asken må ikke kastes i søppel før den er helt kald. Dette kan ta noen dager.**

### Div.

Gjør deg kjent med :

Hvem er vaktmester og hvor bor han. Telefon nr.

Er det stoppekran i leiligheten, hvor ? Det kan være lurt å få montert en.

Hvor er hovedstoppekransen i kjelleren, for plutselig vannlekkasje. Følg skilter. Det er også stoppekranser i kjelleren til hver oppgang og side, for event. reparasjon, eller omgjøringer uten å ta vannet i hele gården. Vaktmesteren vet hvor.

Hvor er sikringskap for strømbrudd og avlesning av måler, i kjeller gangen.

Bli kjent med brann sentralen, hvor nøkkelen henger, hvordan stoppe alarm, og se hvor sløyfe nummeret befinner seg i gården. Hvor alarmen er utløst og det event. hvor det brenner.

Loft og kjeller boder er merket med seksjon nr.

Det må ikke monteres vifte i avtrekks kanalen på kjøkkenet. Dette vil gi et overtrykk i kanalen og presse lukt inn i leilighetene over og under. Kanalen har et naturlig undertrykk ( avtrekk som i en pipe ) og fører lukten opp over tak.

Gi vaktmesteren opplysninger om hva som skal stå på de forskjellige skiltene ved innflytting.

Bruk ikke klistrelapper eller tape som navnskilt.

La ikke søppel posen stå ute i trappe oppgangen.

Ta hensyn, ingen har lik døgnrytme. Det er viktig å huske på at de fleste skal på jobben, så ikke spill musikk, eller bruke vaskemaskin etter kl.23.00.

Etter denne tid kan man også gå, ikke løpe i trappen, og lukke, ikke smelle i port, gang, og inngangs dør.

Husk det er lytt mellom leilighetene også med hensyn til trinnlyd.

Avbestill avisen og kanskje si fra til naboer hvis du reiser bort.

Dette skrevet er i hovedsak laget for å gi en orientering til de som flytter inn ,og de som allerede bor her, for at det skal gi opplysninger og råd som ellers kanskje ikke hadde kommet frem når det trengtes.

## FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

### VEDLEGG 1

### BEHANDLING AV SØKNADSPLIKTIGE TILTAK I BYGÅRDENE, JF. FORSKRIFTEN DEL 2 § 7 NR. 3 DISPENSASJON

#### Innledning

Dette vedlegget inneholder rammer for behandling av dispensasjonssøknader som kan falle inn under fredningsforskriften (del 2 § 7 nr. 3 Dispensasjon, bokstav b og c). Rammene omhandler en del av de mest vanlige byggesakene i bygårdene, og er ikke uttømmende med hensyn til alle typer tiltak som det kan gis tillatelse til.

#### Klassifisering av bygårdene

I følge forskriften del 1 § 3 er bygårdene delt inn i tre klasser etter graden av opprinnelighet, klasse A, B og C. Denne klassifiseringen vil utgjøre grunnlaget for behandlingen av dispensasjonssøknader. Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av de tre klassene.

#### KLASSE A:

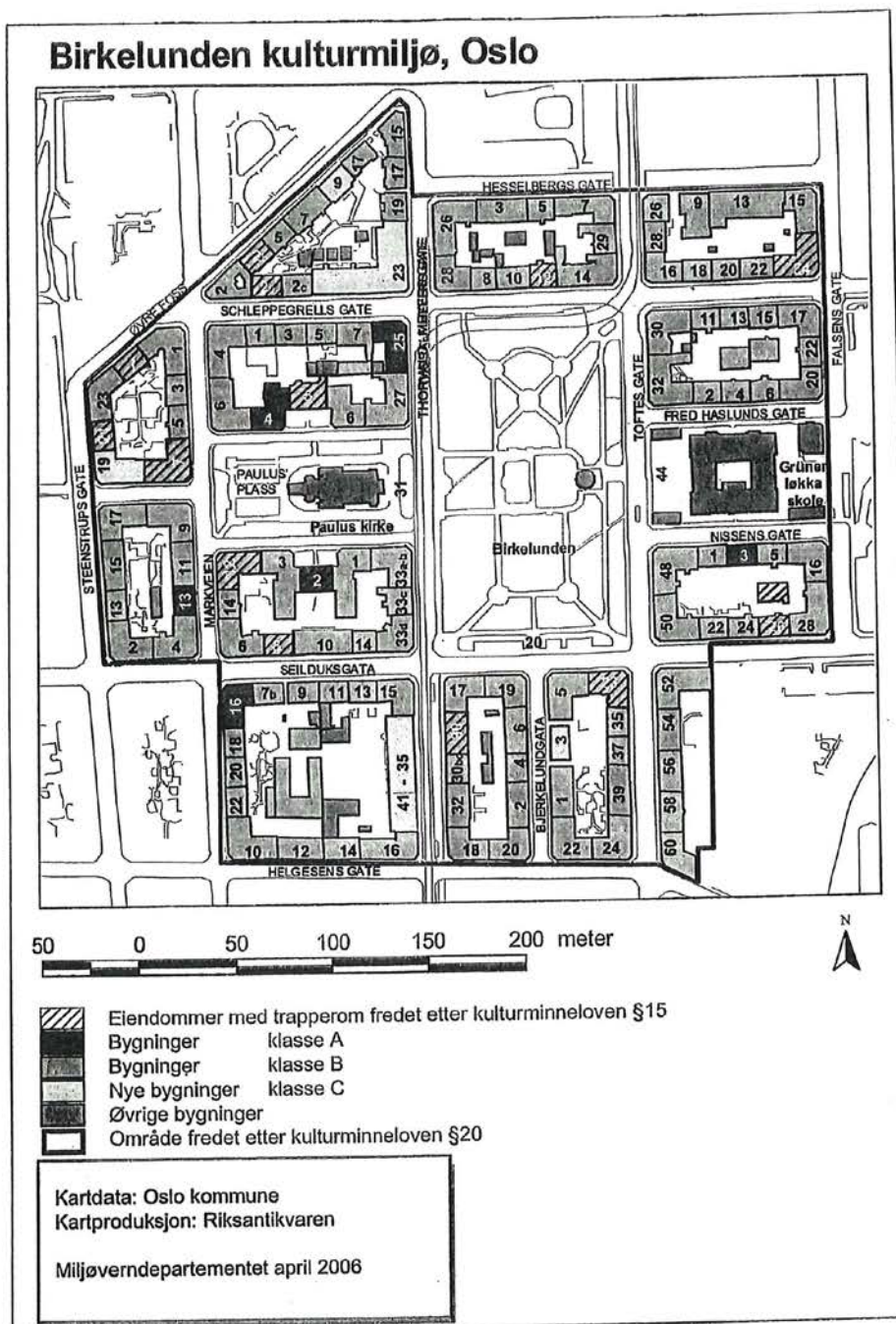
1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret. Opprinnelig utførelse med materialbruk, takflater, stukkatur, vinduer, dører, portblad m.m. er i hovedsak intakt. Bygningene har høy arkitektonisk og/eller kulturhistorisk egenverdi. De er svært viktige som kunnskapskilde for bebyggelsens originale utførelse og som referanser ved istandsetting og vedlikehold av den øvrige bygningsmassen.

#### KLASSE B:

1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensede endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret før fredningsprosessen ble igangsatt. Opprinnelig utførelse med materialbruk, stukkatur, vindusåpninger, dører og portblad kan i hovedsak være intakt, eller slike bygningselementer kan være sterkt forandret eller fjernet. Bygningene kan være med eller uten loftsutbygginger eller andre bygningsmessige tillegg. Felles for bygninger i klasse B er at de utgjør hovedmengden av 1800-tallsbygningene innenfor kulturmiljøet, og har derfor en høy verdi som del av det helhetlige miljøet, selv om egenverdien som kulturminner varierer.

#### KLASSE C:

Bygninger oppført etter 1945. De fleste bygningene er tilfredsstillende og til dels gode eksempler på innfyllinger som harmonerer med eksisterende hovedstruktur og bygningsstruktur. Noen av bygningene har også gode arkitektoniske kvaliteter i seg selv. Bygningene har mindre verdi som kulturminner med utgangspunkt i fredningens formål om bevaring av 1800-tallets murgårdsbebyggelse og -struktur, men har miljøverdi som en del av helheten og hovedstrukturen.



## Brannvarslingsanlegg i Markveien 12

Anlegget består av:

Brannvarslingssentral plassert i 1. oppg.  
 Orienteringstavle " " "  
 Sløyfer (ledningene som går til detektorene)  
 Detektorer Plassert i leiligheter, port, kjeller og loft  
 Alarmklokker Plassert i begge oppganger

Røyksensoren aktiviseres av røyk i leiligheten og vil gi fra seg en kraftig pipelyd.  
 Dette er en helt intern varsling og vil ikke vises på brannalarm-sentralen i gangen.

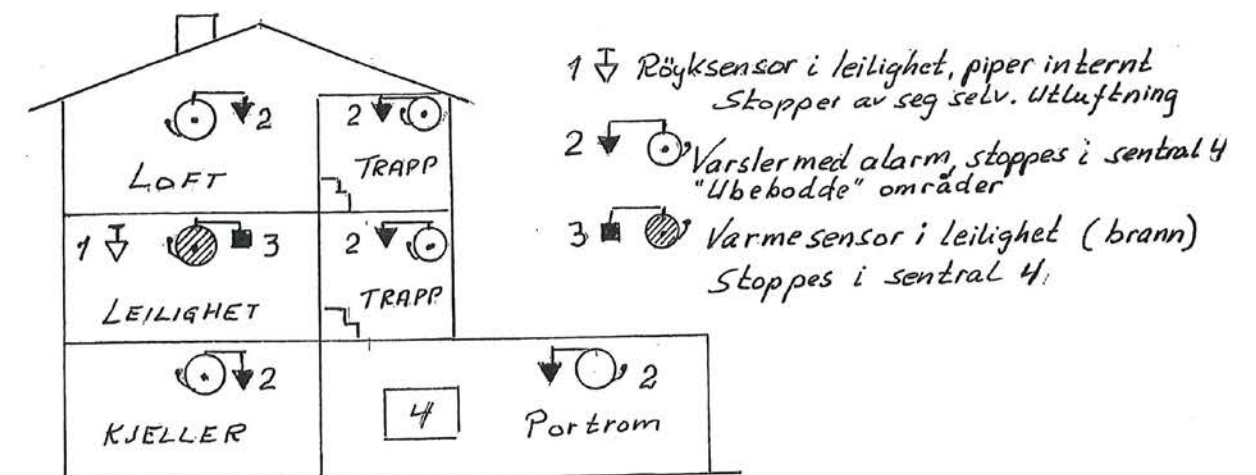
Piping kan bare stoppes ved at røyken forsvinner.

Rør ikke røyksensoren.

Røyksensorene (2 stk.) på tørkeloftet vil ikke vises på brannalarm-sentralen.

Røyksensorene i portrommet, kjelleren og i oppgangene vil utløse alarmklokkene i oppgangene (alle alarmklokkene)

Varmesensoren aktiviseres av varme i leiligheten (brann) og vil utløse alarmklokkene i oppgangene (alle alarmklokkene).  
 Samtidig vises det på brannalarm-sentralen i gangen hvor brannen har oppstått. Sentralen viser også om brann har oppstått flere steder samtidig.



MARKVEIEN 12  
0554 OSLO

# LOFT SLØYFE 4

|             |          |             |             |             |             |
|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Seksjon: 16 | SLØYFE 4 | Seksjon: 17 | Seksjon: 18 | Seksjon: 19 | Seksjon: 20 |
|             | 4.etg.   |             |             | SLØYFE 8    |             |
| Seksjon: 11 | SLØYFE 3 | Seksjon: 12 | Seksjon: 13 | Seksjon: 14 | Seksjon: 15 |
|             | 3.etg.   |             |             | SLØYFE 7    |             |
| Seksjon: 6  | SLØYFE 2 | Seksjon: 7  | Seksjon: 8  | Seksjon: 9  | Seksjon: 10 |
|             | 2.etg.   |             |             | SLØYFE 6    |             |
| Seksjon: 1  | SLØYFE 1 | Seksjon: 2  | Seksjon: 3  | Seksjon: 4  | Seksjon: 5  |
|             | 1.etg.   |             |             | SLØYFE 5    |             |

VENSTRE

HØYRE

VENSTRE

MIDTEN

HØYRE

1.OPPGANG A KJELLER SLØYFE 1

2.OPPGANG B

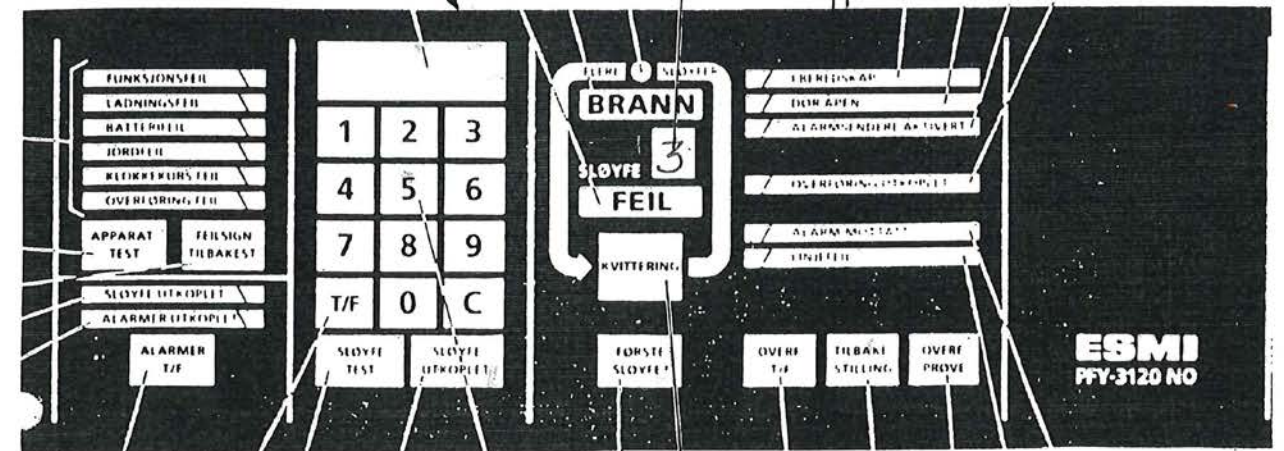
LEILIGHETSOVERSIKT  
BRANNVARSLER MELDE-SLØYFER

Detektor

Sløyfe =  
Ledninger til  
detektor

II  
Les av sløyfe nummeret her  
og se på orienterings tablen  
hvor sløyfen går. Sjekk stedet

NØKKEL LIGGER HER



III  
TRYKK HER FOR Å SE OM  
FLERE SLØYFER GIR ALARM

I  
Lås opp døren til brann-  
alarm sentralen og trykk  
på KVITTERING for å få  
stoppet alarm klokke  
NB! STOPP IKKE KLOKKENE FØR  
DU ER SIKKER PÅ AT ALLE HAR  
HØRT DEM

Brann alarm sentral i 1. opg.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025  
 i Sameiet Markveien 12 org.nr. 971271884

Møtedato: mandag, 26. mai 2025  
 Møtetidspunkt: Klokken 1700  
 Møtested: Markveien 12  
 Tilstede fra forretningsfører: Beate Kylstad Larsen

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder  
 Som møteleder ble Beate Kylstad Larsen foreslått.  
**Vedtak:** Godkjent
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne  
 Som protokollfører ble Beate Kylstad Larsen foreslått.  
 Til å underskrive protokollen ble Line Rørdam foreslått.  
**Vedtak:** Godkjent
- 1.3. Registrering av stemmeberettigede  
 8 seksjonseiere  
**Vedtak:** Godkjent
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet  
 Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.  
**Vedtak:** Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

4. Budsjett for 2025

Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 50 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Valg:  
 Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Susanne Nordbakke og ble valgt til styreleder for ett år enstemmig.

Som kandidat til verv som styremedlemmer stilte Edel Gullbjørg Ledang for ett år og Ida Stenersen for to år. Begge ble enstemmig valgt.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Ismar Novic og ble valgt for ett år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

|              |                       |               |
|--------------|-----------------------|---------------|
| Styreleder   | Susanne Nordbakke     | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Edel Gullbjørg Ledang | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Ida Stenersen         | På valg: 2027 |
| Varamedlem:  | Ismar Novic           | På valg: 2026 |

Innkomne saker

7. Bakgård - beplantning

Forslagsstiller: Yngvil Vatn Guttu

Forslagsstillers saksfremstilling:  
 Se informasjon og beskrivelse av saken i innkallingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:  
 Jeg foreslår at styret vedtar å "luften" plenen og arbeide med treet/røttene sommeren 2025.

Ekstraforslag:  
 Inviter inn (gratis) arborist fra Botanisk Hage for å få en "second opinion"  
 (Jeg kontaktet ham i fjor for å få mer bredde i diagnostikken, men la det så på is...)
 Gå for revidert anbud fra Acorn. (De har veldig bra utstyr og verktøy og er rimelige)  
 T.O. Det er noen måneders ventetid på Acorn lurt å bestille tidlig

**Vedtak:** Styret kontakter en arborist for en ny vurdering på hva som bør gjøres videre. Enstemmig vedtatt.

**8. Nedbetaling av fellesgjeld**

Forslagsstiller: Susanne Nordbakke

Forslagsstillers saksfremstilling:  
Se informasjon og beskrivelse av saken i innkallingen

Forslag til vedtak:

- 1) Nedbetaling av deler av lånet versus ikke nedbetaling av lånet
- 2) Hvis flertall for nedbetaling av lånet, hvor stor andel ønsker vi å nedbetale:
  - a. 20 %
  - b. 25 %
  - c. 30 %
  - d. 50 %

**Vedtak:** Det ble vedtatt å nedbetale sameies lån med 20%. Det var 5 stemmer for og 3 stemmer mot. Styret kommer tilbake med informasjon på beløp for den enkelte seksjon og dato for nedbetaling.

Protokollen godkjennes av undertegnede:

**Møteleder:**

**Protokollvitne:**

Navn: Beate Kylstad Larsen

Navn: Line Rørdam

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2025-05-27 14:00:35 UTC+00:00

Beate Kylstad Larsen



NO BankID - 2ef9eda1-14e5-4510-93d7-f46f36887428

2025-05-27 14:20:41 UTC+00:00

LINE RØRDAM



NO BankID - cf555e2e-0e96-459d-83a0-dd412bd52854

Document ID: fa74b13c-fb64-4fb6-9de2-91c74431068e

Sameiet Markveien 12  
2024

Document ID: 1fb6471-6e23-46b9-bec3-870ab1049c01

| Årsregnskap for Sameiet Markveien 12 |      |          |           |                             |
|--------------------------------------|------|----------|-----------|-----------------------------|
| Alle beløp i NOK                     |      |          |           |                             |
|                                      | Note | 2024     | 2023      | Budsjett 2024 Budsjett 2025 |
| Driftsinntekter                      |      | 755 579  | 766 303   | 730 728 842 124             |
| Andre inntekter                      |      | 64 513   | 26 880    | 64 512 64 512               |
| SUM DRIFTSINTEKTER                   | 1    | 820 091  | 793 183   | 795 240 906 636             |
| Lønn og personalkostnader            | 2    | 57 050   | 57 050    | 57 050 57 050               |
| Vaktmestertjeneste                   |      | 73 705   | 65 158    | 55 200 62 600               |
| Kabel-TV/Bredbånd                    |      | 108 887  | 103 926   | 108 100 113 300             |
| Kommunale avgifter                   |      | 195 612  | 167 837   | 194 100 220 600             |
| Strøm og nettleie                    |      | 39 459   | 37 583    | 36 400 41 000               |
| Andre driftskostnader                | 3    | 11 379   | 24 601    | 23 900 14 900               |
| Reparasjon og vedlikehold            | 3    | 167 948  | 331 886   | 48 000 33 000               |
| Eksterne tjenester                   | 3    | 85 873   | 76 640    | 65 800 82 000               |
| Serviceavtaler                       | 3    | 23 079   | 29 248    | 25 000 24 100               |
| Forsikringer                         |      | 113 968  | 95 694    | 99 200 105 000              |
| Andre kostnader                      | 3    | 27 348   | 14 291    | 15 300 15 300               |
| SUM DRIFTSKOSTNADER                  |      | 904 307  | 1 003 913 | 728 050 768 850             |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN:               |      | -84 216  | -210 731  | 67 190 137 786              |
| DRIFTSRESULTAT:                      |      | -84 216  | -210 731  | 67 190 137 786              |
| Finansinntekter                      |      | 10 207   | 10 239    | 0 10 000                    |
| Finanskostnader                      |      | 272 000  | 236 097   | 219 800 250 000             |
| SUM NETTO FINANSPOSTER               |      | -261 793 | -225 858  | -219 800 -240 000           |
| ÅRSRESULTAT                          |      | -346 009 | -436 589  | -152 610 -102 214           |
| Resultat                             |      | -346 009 | -436 589  | -152 610 -102 214           |
| Overført annen egenkapital           |      | -346 009 | -436 589  | 0 0                         |
| SUM DISPONERT                        |      | -346 009 | -436 589  | 0 0                         |

Document ID: 1fb6471-6e23-46b9-bec3-870ab1049c01

| Balanse                        |      |                       |
|--------------------------------|------|-----------------------|
| Sameiet Markveien 12           |      |                       |
|                                | Note | 2024 2023             |
| EIENDELER                      |      |                       |
| Kundefordringer                |      | 0 30                  |
| Forskuddsbetalte kostnader     |      | 178 139 687           |
| Sum fordringer                 |      | 177 139 717           |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.   | 4    | 9 747 235 561         |
| SUM OMLØPSMIDLER               |      | 9 924 375 278         |
| SUM EIENDELER                  |      | 9 924 375 278         |
| EGENKAPITAL OG GJELD           |      |                       |
| Annen opptjent egenkapital     |      | -3 647 639 -3 301 629 |
| SUM EGENKAPITAL                | 5    | -3 647 639 -3 301 629 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6    | 3 515 489 3 559 479   |
| Sum annen langsiktig gjeld     |      | 3 515 489 3 559 479   |
| Leverandørgjeld                |      | 28 336 79 400         |
| Annen kortsiktig gjeld         |      | 113 738 38 028        |
| Sum kortsiktig gjeld           |      | 142 074 117 428       |
| SUM GJELD                      |      | 3 657 563 3 676 907   |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD       |      | 9 924 375 278         |

OSLO, /  
Sameiet Markveien 12

Susanne Therese Dale Nordbakke  
Styrets leder

Line Rørdam  
Styremedlem

Edel Gullbjørg Ledang  
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 1fbf6471-6e23-46b9-bec3-870ab1049c01

Note 1 Driftsinntekter

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Driftsinntekter             | 2024    |
| Fakturerte felleskostnader  | 449 447 |
| Fakturert renter og avdrag  | 217 931 |
| Fakturert Kabel-TV/Bredbånd | 88 200  |
| Andre inntekter             | 64 513  |
| Sum driftsinntekter         | 820 091 |

Note 2 Lønnskostnader

|                    |        |        |
|--------------------|--------|--------|
|                    | 2024   | 2023   |
| Styrehonorar       | 50 000 | 50 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 7 050  | 7 050  |
| Sum lønnskostnader | 57 050 | 57 050 |

Note 3 Driftskostnader

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Andre driftskostnader         | 2024   |
| Sesongarbeider på uteområder  | 6 675  |
| Andre driftskostnader eiendom | 4 704  |
| Sum andre driftskostnader     | 11 379 |

Document ID: 1fbf6471-6e23-46b9-bec3-870ab1049c01

|                                                                                       |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Reparasjon og vedlikehold                                                             |                |
|                                                                                       | 2024           |
| Rep. og vedlikehold bygning                                                           | 23 928         |
| Byggeteknisk rådgivning og byggeledelse ifm. utbedringer i kjeller - Utne Prosjekt AS | 67 031         |
| El.sluttstykke, utskifting dørlukkere - Access Låsspesialisten AS                     | 17 015         |
| Taksikring, rensing av takrenner - Bygg Og Taksikring AS                              | 24 375         |
| Altiglass AS (Drammen glassmesterverksted)                                            | 10 737         |
| Utbedring av pipeløp Ferdigattest - Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten              | 8 380          |
| Montering av utkast på takrenne - Taktekker Oslo/Blikkenslagerservice Johansen        | 8 000          |
| Brannvarsling og skallsikring annet                                                   | 8 482          |
| <b>Sum reparasjon og vedlikehold</b>                                                  | <b>167 948</b> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Eksterne tjenester            |               |
|                               | 2024          |
| Honorar for revisjon          | 14 286        |
| Andre konsulenthonorarer      | 8 730         |
| Forretningsførsel og regnskap | 53 244        |
| Ligningsoppgaver              | 5 738         |
| Annen fremmed tjeneste        | 3 875         |
| <b>Sum eksterne tjenester</b> | <b>85 873</b> |

|                                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| Serviceavtaler                              |               |
|                                             | 2024          |
| Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler        | 15 000        |
| Brannvarsling og skallsikring serviceavtale | 8 079         |
| <b>Sum serviceavtaler</b>                   | <b>23 079</b> |

Document ID: 1fbf6471-6e23-46b9-bec3-870ab1049c01

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Andre kostnader                   |               |
|                                   | 2024          |
| Leie container                    | 9 508         |
| Lisens og systemkostnader         | 5 500         |
| Kontingent                        | 1 953         |
| Møtekostnader - årsmøte/styremøte | 5 000         |
| Bank- og kortgebyrer              | 2 963         |
| Gebyrer ved purring               | 595           |
| Annen kostnad                     | 1 250         |
| Tap på fordringer                 | 579           |
| <b>Sum andre kostnader</b>        | <b>27 348</b> |

Note 4 Drift- og bundne midler

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
|                         | 2024         |
| Driftskonto             | 9 747        |
| Skattetrekkskonto       | 0            |
| <b>Saldo per 31.12.</b> | <b>9 747</b> |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0  
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Document ID: 1fbf6471-6e23-46b9-bec3-870ab1049c01

Note 5 Negativ egenkapital

|                    | Annen EK          |
|--------------------|-------------------|
| Saldo 01.01.       | -3 301 629        |
| Årsresultat        | -346 010          |
| <b>Saldo 31.12</b> | <b>-3 647 639</b> |

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

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.

Styret vil vurdere ytterligere økning av felleskostnader og lån til fremtidige prosjekter.

Note 6 Langsiktig gjeld

|                             | 2024             |
|-----------------------------|------------------|
| Opprinnelig lånesum         | 3 810 000        |
| Restlån per 01.01.          | 3 559 479        |
| Nedbetalt i år              | 43 990           |
| <b>Restsaldo per 31.12.</b> | <b>3 515 489</b> |

Låntype: annuitetslån  
Innfrielse: 01.03.2050  
Renter: 7,7

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 3 515 489,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 226 111,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 1fbf6471-6e23-46b9-bec3-870ab1049c01

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI 319 142 (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

Document ID: 1fbf6471-6e23-46b9-bec3-870ab1049c01

2025-05-13 06:39:09 UTC+00:00

LINE RØRDAM

 bankID

NO BankID - 1dcb5664-2333-4195-9c42-4df35fd8272

2025-05-19 09:39:27 UTC+00:00

Susanne Nordbakke

 bankID

NO BankID - 18928b6a-b6aa-47bf-b9fa-b711fe1a0079

2025-05-19 09:43:14 UTC+00:00

Edel Gullbjørg Ledang

 bankID

NO BankID - 6261a176-fa3b-48a9-bb36-b9789af4bd40

Document ID: 1fb6471-6e23-46b9-bec3-870ab1049c01

Referat – 14. oktober 2024

Styremøte i Sameiet Markveien 12

Tilstede: Ismar, Line, Gullbjørg, Mette og Susanne

1.

Rehabilitering av kjelleren. Vår byggt tekniske konsulent Utne Prosjekt AS lagde i vår (2024) et anbud på bakgrunn av tidligere rapporter (Utne Prosjekt AS og Mykoteam). Det kom inn kun et anbud. Vi ba Utne prosjekt sende ut anbudet på nytt i august og vi har igjen kun fått et anbud. Fra samme leverandør. Prisen var da gått opp fra ca. 2,5 mill NOK til 3 mill NOK. Vi har hatt befaring av Murbyen Oslo (**Murbyen Oslo** er et bygningsvern senter for Oslos historiske murgårder) at vi ikke trenger å rehabilitere like mye som tidligere rapporter har lagt opp til, i hvert fall ikke på kort sikt. Styret har i dag besluttet at vi avslutter arbeidet med totalrehabilitering av kjelleren og tar utgangspunkt i de viktigste punktene fra tidligere rapporter samt punkter påpekt av Murbyen Oslo.
2.

Delvis rehabilitering av kjelleren og tiltak mot sopp: I stedet for en totalrehabilitering vil vi gjennomføre følgende tiltak fra ulike fagfolk/ekspertise (dvs. ulike delprosjekter):

a.

Sopp i bod 8 fjernes. (fagekspertise: kjemikalier)

b.

Rust under trapp og på bjelker fjernes (fagekspertise: kjemikalier)

c.

Vegger mellom boder kuttes av nederst (fagekspertise: tømrrer/snekker) og så langt opp råte går. Dette tiltaket skal sørge for bedre utlufting av kjelleren og hindre råte og soppdannelse.

d.

Vindusvifter settes inn i alle vinduer (fagekspertise: glassmester). Disse kan stenges om vinteren og vil sørge for god utlufting resten av året (for å hindre fukt og mulig soppdannelse).

e.

Skjøte på takrennene ut mot gata. I dag er det mange av takrennene som har «mistet» den siste delen med sving på, slik at vannet renner ut fra veggen og ikke ned langs veggen. Hindre fukt og soppdannelse.
3.

Styret vil på nyåret lage en mer langsiktig vedlikeholdsplan for de resterende punkter som er påpekt i tidligere rapporter. Langsiktig: 5-10 år.

## Brøkfordeling av kostnader

Denne fordelingsberegneren viser hvor stor andel av en eller flere ekstraordinære innbetaling man må betale. Om ønskelig kan innbetalingen

### Sett inn verdier

|                                               |    |            |
|-----------------------------------------------|----|------------|
| Totalt ønsket beløp                           | kr | 698 375.00 |
| Antall innbetalinger beløpet skal fordeles på |    | 1          |

| Eiendomskode  | Teller | Brøk i prosent | Beløp per betaling |
|---------------|--------|----------------|--------------------|
| 376-1-01      | 80     | 3.99%          | kr 27 893          |
| 376-1-02      | 137    | 6.84%          | kr 47 767          |
| 376-1-03      | 88     | 4.39%          | kr 30 682          |
| 376-1-04      | 80     | 3.99%          | kr 27 893          |
| 376-1-05      | 56     | 2.80%          | kr 19 525          |
| 376-1-06      | 80     | 3.99%          | kr 27 893          |
| 376-1-07      | 96     | 4.79%          | kr 33 472          |
| 376-1-08      | 104    | 5.19%          | kr 36 261          |
| 376-1-09      | 76     | 3.79%          | kr 26 499          |
| 376-1-10      | 91     | 4.54%          | kr 31 728          |
| 376-1-11      | 80     | 3.99%          | kr 27 893          |
| 376-1-12      | 64     | 3.20%          | kr 22 315          |
| 376-1-13      | 130    | 6.49%          | kr 45 326          |
| 376-1-14      | 76     | 3.79%          | kr 26 499          |
| 376-1-15      | 91     | 4.54%          | kr 31 728          |
| 376-1-16      | 80     | 3.99%          | kr 27 893          |
| 376-1-17      | 96     | 4.79%          | kr 33 472          |
| 376-1-18      | 104    | 5.19%          | kr 36 261          |
| 376-1-19      | 76     | 3.79%          | kr 26 499          |
| 376-1-20      | 91     | 4.54%          | kr 31 728          |
| 376-1-21      | 227    | 11.33%         | kr 79 147          |
| Kontroll/SUM: |        | 2003 100%      | kr 698 375         |

| Total ekstraordinær innbetaling |         |
|---------------------------------|---------|
| kr                              | 27 893  |
| kr                              | 47 767  |
| kr                              | 30 682  |
| kr                              | 27 893  |
| kr                              | 19 525  |
| kr                              | 27 893  |
| kr                              | 33 472  |
| kr                              | 36 261  |
| kr                              | 26 499  |
| kr                              | 31 728  |
| kr                              | 27 893  |
| kr                              | 22 315  |
| kr                              | 45 326  |
| kr                              | 26 499  |
| kr                              | 31 728  |
| kr                              | 27 893  |
| kr                              | 33 472  |
| kr                              | 36 261  |
| kr                              | 26 499  |
| kr                              | 31 728  |
| kr                              | 79 147  |
| kr                              | 698 375 |

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

|                |              |                      |     |
|----------------|--------------|----------------------|-----|
| Bruksnavn      |              | Beregnet areal       | 0   |
| Etablert dato  | 05.12.1991   | Arealmerknader       |     |
| Oppdatert dato | 23.09.2025   | Antall teiger        | 0   |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) |     |
| Sameiebrøk     | 80/2003      | Bruk av grunn        | ( ) |

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erhverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☒ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

|                  |            |               |              |            |
|------------------|------------|---------------|--------------|------------|
| Brukstilfelle    | Forr.dato  | Kom. saksref. | Tingl.status | Involverte |
| Forretningsstype | M.før.dato | Annen ref.    | Endr.dato    | Berørte    |
| Seksjonering     | 02.09.2020 | 202004940     |              |            |
| Feilretting      | 02.09.2020 |               |              |            |

Tinglyste eierforhold

|                                       |                          |                                 |                    |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Navn<br>ID                            | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed             | Status<br>Kategori |
| AXHAMI SOLVOR AGERLIE<br>F060191***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | MARKVEIEN 12A<br>0554 0554 OSLO | Bosatt (B)         |
| AXHAMI MERGIM AGERLIE<br>F271289***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Markveien 12A<br>0554 0554 OSLO | Bosatt (B)         |

Kulturminne

|                |               |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|---------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokalitetsnr   | 98266         | Vernetype         | Forskriftsfredet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kulturminneart | Bygårdsanlegg | Kategori          | Bebyggelse-Infrastruktur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ført dato      | 03.11.2018    | Url               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Oppdatert dato | 11.11.2025    | Tilkn. eiendommer | 228/159, 228/159/0/1, 228/159/0/2, 228/159/0/3, 228/159/0/4, 228/159/0/5, 228/159/0/6, 228/159/0/7, 228/159/0/8, 228/159/0/9, 228/159/0/10, 228/159/0/11, 228/159/0/12, 228/159/0/13, 228/159/0/14, 228/159/0/15, 228/159/0/16, 228/159/0/17, 228/159/0/18, 228/159/0/19, 228/159/0/20, 228/159/0/21, 228/161, 228/161/0/1, 228/161/0/2, 228/161/0/3, 228/161/0/4, 228/161/0/5, 228/161/0/6, 228/161/0/7, 228/161/0/8, 228/259, 228/260, 228/260/0/1, 228/260/0/2, 228/260/0/3, 228/260/0/4, 228/260/0/5, 228/260/0/6, 228/260/0/7, 228/260/0/8, 228/260/0/9, 228/260/0/10, 228/260/0/11, 228/260/0/12, 228/260/0/13, 228/260/0/14, 228/260/0/15, 228/260/0/16, 228/260/0/17, 228/260/0/18, 228/260/0/19, 228/260/0/20, 228/260/0/21, 228/260/0/22, 228/341, 228/341/0/1, 228/341/0/2, 228/341/0/3, 228/341/0/4, 228/341/0/5, 228/341/0/6, 228/341/0/7, 228/341/0/8, 228/341/0/9, 228/341/0/10, 228/341/0/11, 228/341/0/12, 228/341/0/13, 228/341/0/14, 228/344, 228/344/0/1, 228/344/0/2, 228/344/0/3, 228/344/0/4, 228/344/0/5, 228/344/0/6, 228/344/0/7, 228/344/0/8, 228/346, 228/646 |

|               |                |            |                  |          |
|---------------|----------------|------------|------------------|----------|
| Enkeltminnenr | Enkeltminneart | Bygningsnr | Vernetype        | Kategori |
| 98266-1       | Bygård         | 80573154   | Forskriftsfredet | Bygning  |

|              |       |           |                  |
|--------------|-------|-----------|------------------|
| Lokalitetsnr | 98314 | Vernetype | Forskriftsfredet |
|--------------|-------|-----------|------------------|

|                |               |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|---------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kulturminneart | Bygårdsanlegg | Kategori          | Bebyggelse-Infrastruktur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ført dato      | 03.11.2018    | Url               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Oppdatert dato | 11.11.2025    | Tilkn. eiendommer | 228/159, 228/159/0/1, 228/159/0/2, 228/159/0/3, 228/159/0/4, 228/159/0/5, 228/159/0/6, 228/159/0/7, 228/159/0/8, 228/159/0/9, 228/159/0/10, 228/159/0/11, 228/159/0/12, 228/159/0/13, 228/159/0/14, 228/159/0/15, 228/159/0/16, 228/159/0/17, 228/159/0/18, 228/159/0/19, 228/159/0/20, 228/159/0/21, 228/161, 228/161/0/1, 228/161/0/2, 228/161/0/3, 228/161/0/4, 228/161/0/5, 228/161/0/6, 228/161/0/7, 228/161/0/8, 228/260, 228/260/0/1, 228/260/0/2, 228/260/0/3, 228/260/0/4, 228/260/0/5, 228/260/0/6, 228/260/0/7, 228/260/0/8, 228/260/0/9, 228/260/0/10, 228/260/0/11, 228/260/0/12, 228/260/0/13, 228/260/0/14, 228/260/0/15, 228/260/0/16, 228/260/0/17, 228/260/0/18, 228/260/0/19, 228/260/0/20, 228/260/0/21, 228/260/0/22, 228/341, 228/341/0/1, 228/341/0/2, 228/341/0/3, 228/341/0/4, 228/341/0/5, 228/341/0/6, 228/341/0/7, 228/341/0/8, 228/341/0/9, 228/341/0/10, 228/341/0/11, 228/341/0/12, 228/341/0/13, 228/341/0/14, 999/686 |

|               |                |            |                  |          |
|---------------|----------------|------------|------------------|----------|
| Enkeltminnenr | Enkeltminneart | Bygningsnr | Vernetype        | Kategori |
| 98314-1       | Bygård         | 80571402   | Forskriftsfredet | Bygning  |

Bruksenheter

|       |               |          |             |     |     |     |    |                |
|-------|---------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type  | Adresse       | Br.enhet | Eiendom     | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Bolig | Markveien 12A | H0101    | 228/159/0/1 | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

Adresse

Vegadresse: Markveien 12 A

Adressetilleggsnavn:

|            |                             |           |                               |
|------------|-----------------------------|-----------|-------------------------------|
| Poststed   | 554 OSLO                    | Kirkesogn | 01040502 PAULUS OG SOFIENBERG |
| Grunnkrets | 2304 Grünerløkka rode 4     | Tettsted  | 801 Oslo                      |
| Valgkrets  | 205 Foss videregående skole |           |                               |

Bygg

|    |            |     |                                                       |                  |            |
|----|------------|-----|-------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                                  | Bygningsstatus   | Dato       |
| 1  | 80571372   |     | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) | Tatt i bruk (TB) | 21.04.1891 |

1: Bygning 80571372: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 21.04.1891

Bygningsdata

|                  |                     |                    |    |
|------------------|---------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Ja                  | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Ja                  | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   | 22 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk    | 21.04.1891 | 02.11.1999 |

Bruksenheter

| Type  | Adresse       | Br.enhet | Eiendom     | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Markveien 12A | H0101    | 228/159/0/1 | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H05    | 1           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |
| H04    | 6           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |
| H03    | 5           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |
| H02    | 5           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 5           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |

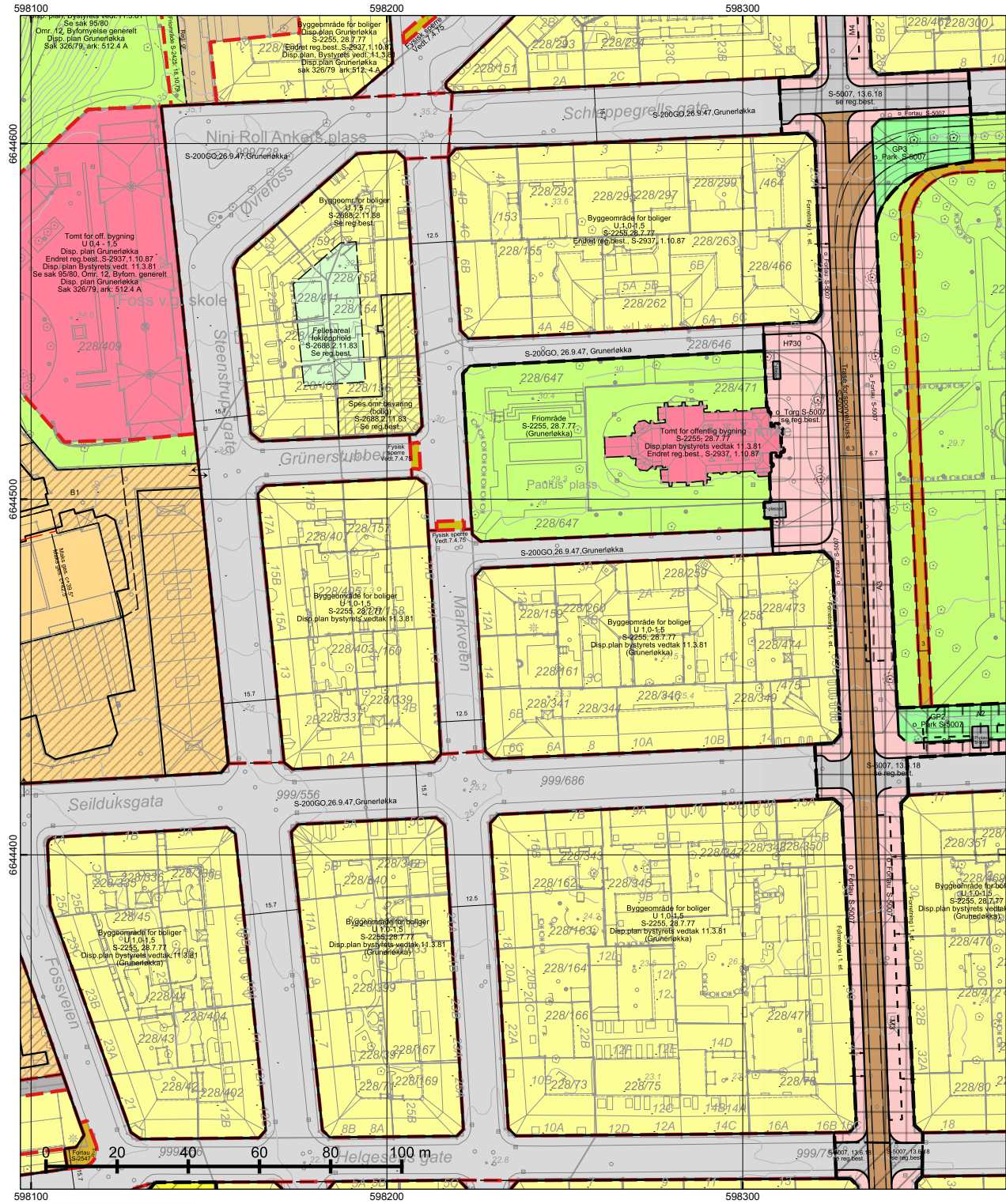
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 228/159

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 432.9        |
| Etablert dato  | 18.10.1890 | Historisk oppgitt areal | 430          |
| Oppdatert dato | 09.02.2025 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |            |                         |              |
| Arealmerknader |            |                         |              |

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☒ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

| Type teig    | X          | Y        | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6644471.34 | 598237.9 | 0 | Ja     | 432.9      |              |





Dato: 17.11.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

PlottID/Best.nr: 149870/ 86522434

Adresse: Markveien 12

Gnr/Bnr: 228/159

Deres ref.:

Kommentar:

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

- Natumangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

- Kartet er sammenstilt for : Kan ikke brukes til byggesak.

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

Se tegnforklaring på eget ark

136

137

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park

70 - Felles avkjørsel

72 - Felles lekeareal

110 - Bolig m.tilh. anlegg

149 - Offentlig/allmenntilgjengelig

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

170 - Privat institusjon

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse

2011 - Kjøreveg

2012 - Fortau

2013 - Torg

2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

2082 - Parkeringsplasser

3050 - Park
- 660 - Spesialområde bevaring bolig

664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpBåndleggingSone

RpBåndleggingGrense
- 70 - Felles avkjørsel

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

913 - Formålavgrensning

930 - Reguleringslinje

964 - Regulert u-gradgrense

Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)
- Byggegrense

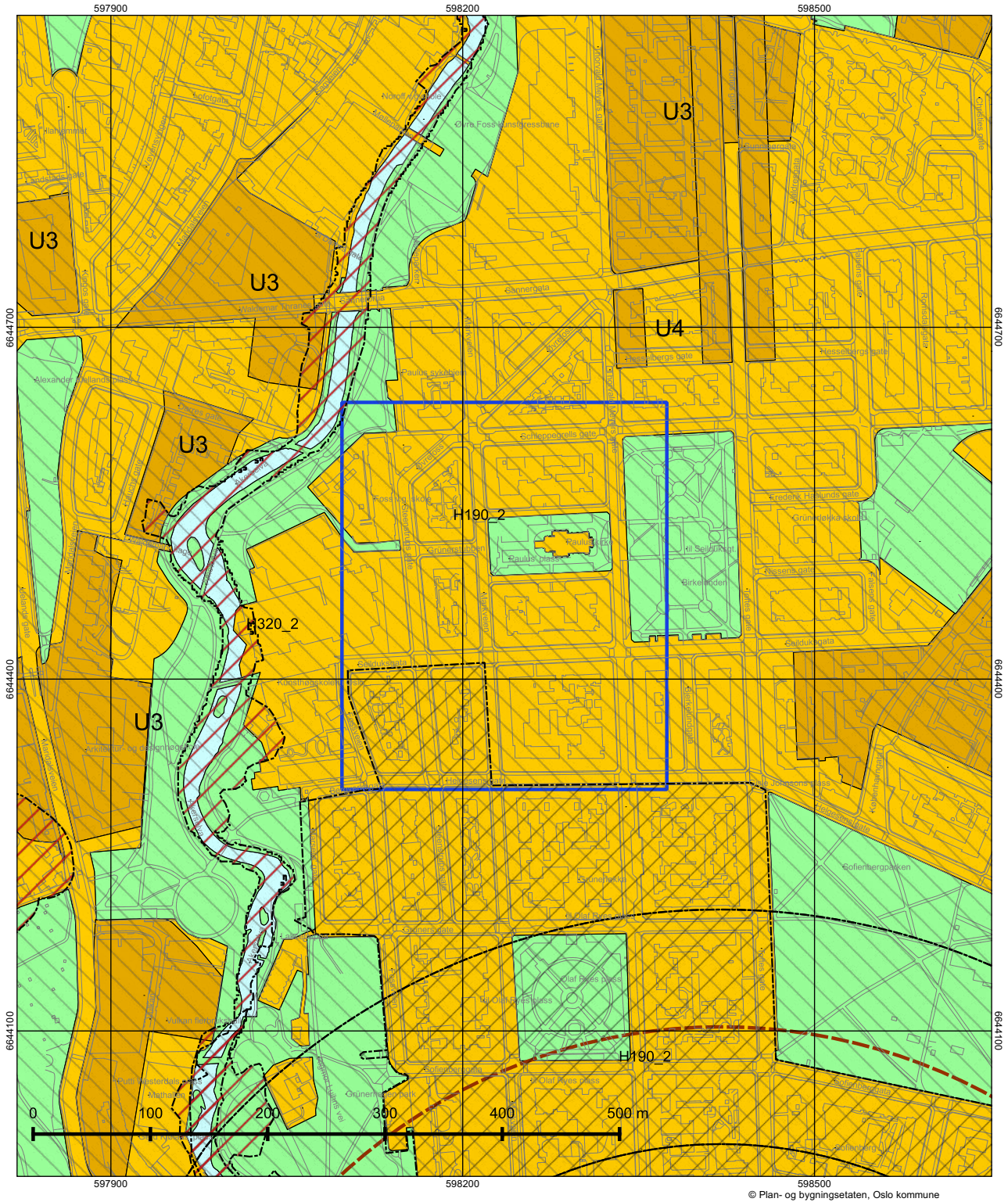
Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Avkjørsel

Eksisterende tre som skal bevares





**Oslo**

Dato: 17.11.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 149870/86522434

Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

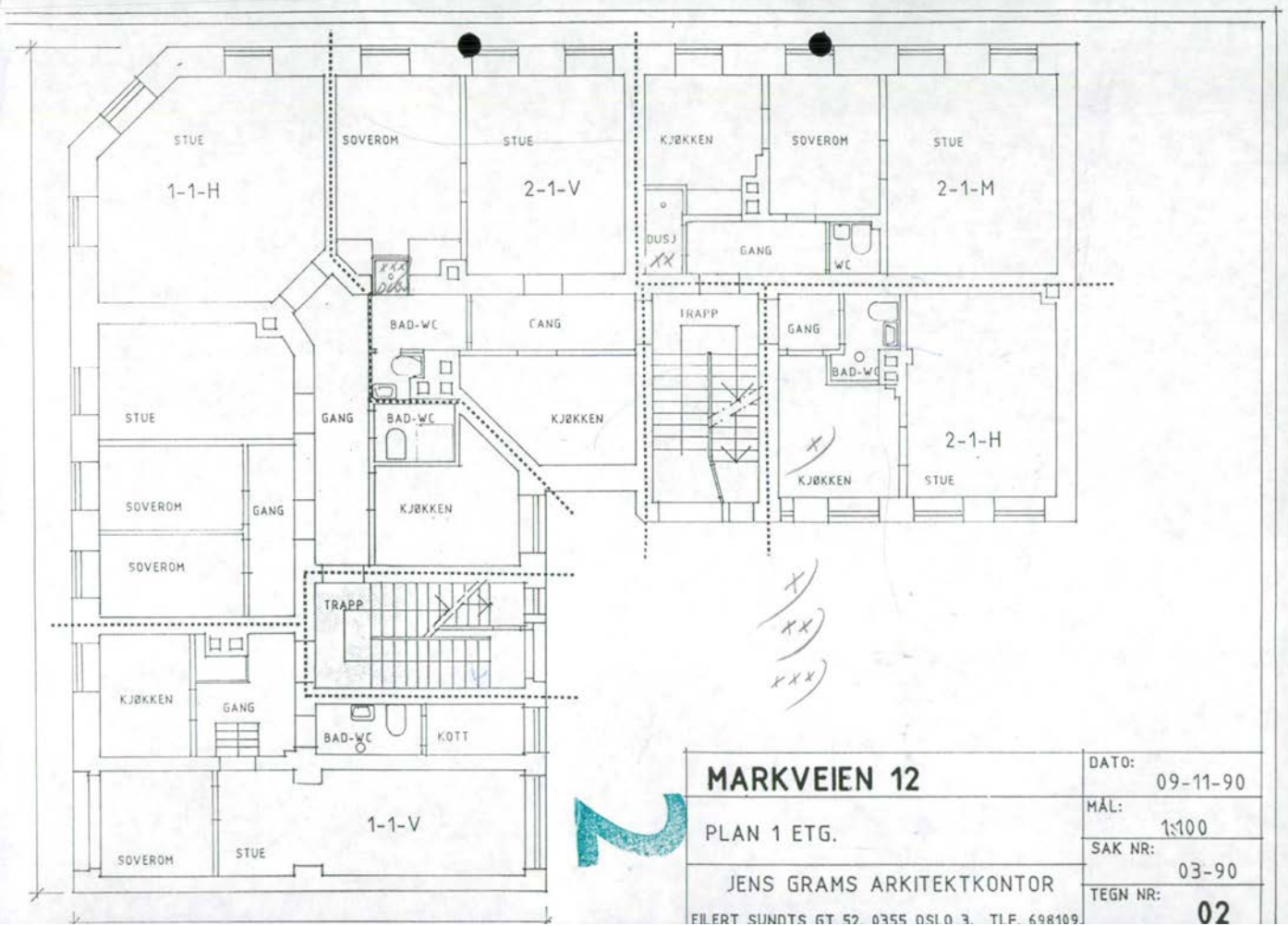
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

|           |                                            |  |                                                           |
|-----------|--------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|
| -----     | Farled                                     |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
| — — — — — | Fjernveg (tunnel)                          |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
| — — — — — | Fjernveg                                   |  | Bane, eksisterende                                        |
| — — — — — | Markagrense                                |  | Havn, eksisterende                                        |
| -----     | Plangrense                                 |  | Havn, fremtidig                                           |
| — + —     | Sporveg (tunnel), fremtig                  |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
| — + —     | Sporveg (tunnel), eksisterende             |  | Grønnstruktur, eksisterende                               |
| — + —     | Sporveg, eksisterende                      |  | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
| — + —     | Sporveg, fremtidig                         |  | Forsvaret                                                 |
| — + —     | Jernbane (tunnel), fremtidig               |  | LNF-areal, eksisterende                                   |
| — + —     | Jernbane (tunnel), eksisterende            |  | LNF-areal, fremtidig                                      |
| — + —     | Jernbane, eksisterende                     |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
| — — —     | Turvei                                     |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
| ●         | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
| ●         | T-banestasjon (ikke juridisk)              |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
| ●         | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| — — —     | Banetrase (ikke juridisk)                  |  | Farled                                                    |
| — + —     | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
| — — —     | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
| ○         | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde                                               |
| ○         | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde                                            |
| ⬆         | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
| □         | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
| □         | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|           |                                            |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|           |                                            |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|           |                                            |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|           |                                            |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|           |                                            |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|           |                                            |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|           |                                            |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|           |                                            |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|           |                                            |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|           |                                            |  | H320_1 - Stormflo                                         |
|           |                                            |  | H320_2 - Elveflom                                         |
|           |                                            |  | H390 - Deponi                                             |



O.D. 348.90

# Bygningsanmeldelse

Uforle af et Vaaningshus og Trinet.

for Matr.-No.

12 Markveien

Indleveret

21. Okt 1890

Attestert

21. 4. 92

i medly. Ord. 5 10 10.



Overenskommet den 2de Oktober 1890.  
Den forstaaede Thorvaldsen med for Trinet & kor.  
net, og har antagelig 2 Ventilationsrør anlagt.  
- En i hver Ende. Bygningen og Trinet.  
se for Trinet 2 m. Høit under Taget.  
Hvis Markveien ikke er over 12.10 m,  
se den for Bygningen angivne Høit for  
stør, nemlig 15.20 m.  
Byg. Trapper indføres i 1. etage, og der i ind bygn.  
de Traktorer ved en rask Gang. Tagget  
har formodentlig givet samme Lykkelser som de  
indre Aarengage, og de i Trapperne angivne  
angivne Stør (i Traktorerne) har slipet.  
Uden endes Blasen et Kiemer apperater.

Christiania den 22 Oktober 1890

J.B. Lange.

Anmeldelsen indlægges i Bygningsskik Byg-  
ningskommissionen om Tilladelse til et ap-  
per et Traktorer for Trinet med den som:  
Bygningen angivet.

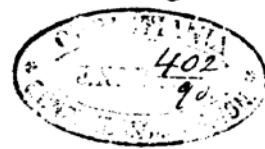
Christiania den 28 Oktober 1890

J.B. Lange

Princippet har foretaget med flere Ventilationsrør.

Chr. 29/10 90

Th. M. M. M.



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Herslebsgate 19 \*11 5060

Ferdigattest  
(for mindre arbeider)

Innredning vannklosetter i 1. og 4. etg.  
Markveien 17 stk. samt 2. st. dusjrom  
i 3. etg.

| Arbeidssted  | Matr. nr. | J. nr.  |
|--------------|-----------|---------|
| Markveien 12 |           | 72/1652 |

Byggherre

Ansvarshavende

Astri Johansen  
Markveien 12

Tømmermester Arne Andersen  
Vallerudveien 16

OSLO 5

1473 - SKÅRER

KR/AG

17. april 1974

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Kaare Regbo

Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

18. C-18. ARBEID

Arbeidsart: **innr. leilighet på loft**

Adressen: **Markveien 12** Matr. nr. **85/1768**

Byggherre

Unni Høgseth  
Bygdøy allé 95

0268 OSLO 2

Ansvarshavende

Tommerm. Asbjørn Skavåsen  
Nils Huusgt. 18

0482 OSLO 4

THE/bs

Dato: **16.8.89.**

Meldt GAB **21/8-89**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør  
**Tor H. Eikeland**

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

VEKOS AS  
Skreppestadveien 50  
3261 LARVIK

Deres ref.:

Vår ref.: 201920042-16  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Tove Mette Pettersen

Dato: 02.06.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: MARKVEIEN 12A

Eiendom: 228/159

Tiltakshaver: EDEL GULLBJØRG LEDANG

Adresse: MARKVEIEN 12 A, 0554 OSLO

Søker: VEKOS AS

Adresse: Skreppestadveien 50, 3261 LARVIK

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske  
installasjoner

## Ferdigattest - Markveien 12 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av sprinkleranlegg, mottatt 11.05.2020.

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

### Klagefristen er tre uker

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

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Tove Mette Pettersen - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:  
Edel Gullbjørg Ledang, Markveien 12 A, 0554 Oslo



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

### Notat

Til: Dato: 08-06-2010  
Fra: Saksnr: 199100436 - 6  
Saksbehandler: Rosita Einarsen

## SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Markveien 12

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse                      |
|------------|--------------------------------------------|
|            | Godkjent melding uten ferdigmelding        |
|            | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| X          | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år      |
|            | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år     |
|            | Brukstillatelse eldre enn 3 år             |
|            | Endringstillatelse eldre enn 3 år          |

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

OBS ! Saken henlegges etter samtale med Arild R. Johannesen 08.06.2010. Her skulle saken egentlig utgå, da approbasjonen er foreldret. Men da tiltaket er utført og det dreier seg om våtrom, velger vi å henlegge saken. Se brev fra Etat for Eiendom og utbygging datert 04.11.1991



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

376

[Retureres til:

DAGBOKFØRT

Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av  
oppdeling i eierseksjoner

05.06.91 165843

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

|                                    |             |      |      |         |
|------------------------------------|-------------|------|------|---------|
| 1. Eiendommen (BYSKRIVEREN I OSLO) |             | Gnr. | Bnr. | Festnr. |
| Kommunenr.                         | Kommunenavn |      |      |         |
| OSLO                               |             | 228  | 159  |         |

Doknr: 65843 Tinglyst: 05.12.1991 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

| 2. Hjemmelshaver(e)                                |                       | Ideell andel <sup>3)</sup> |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>2)</sup> | Navn                  |                            |
| 04 04 3 7 38 56 4                                  | Stig Rørdam           | 1/3                        |
| 2 6 0 1 2 8 4 0 0 1 1                              | Eva Margaret Sweeting | 1/3                        |
| 0 6 1 2 3 4 44 08 4                                | Unni Høgseth          | 1/3                        |

| 3. Begjæring                                                                                                                   |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |
| S.nr.                                                                                                                          | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> |
| 1                                                                                                                              | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           |
| 1                                                                                                                              | B                     | 80                          | 11    | B                     | 80                          | 21    | B                     | 227                         | 31    |                       |                             | 41    |                       | 51                          |
| 2                                                                                                                              | B                     | 137                         | 12    | B                     | 64                          | 22    |                       |                             | 32    |                       |                             | 42    |                       | 52                          |
| 3                                                                                                                              | B                     | 88                          | 13    | B                     | 130                         | 23    |                       |                             | 33    |                       |                             | 43    |                       | 53                          |
| 4                                                                                                                              | B                     | 80                          | 14    | B                     | 76                          | 24    |                       |                             | 34    |                       |                             | 44    |                       | 54                          |
| 5                                                                                                                              | B                     | 56                          | 15    | B                     | 91                          | 25    |                       |                             | 35    |                       |                             | 45    |                       | 55                          |
| 6                                                                                                                              | B                     | 80                          | 16    | B                     | 80                          | 26    |                       |                             | 36    |                       |                             | 46    |                       | 56                          |
| 7                                                                                                                              | B                     | 96                          | 17    | B                     | 96                          | 27    |                       |                             | 37    |                       |                             | 47    |                       | 57                          |
| 8                                                                                                                              | B                     | 104                         | 18    | B                     | 104                         | 28    |                       |                             | 38    |                       |                             | 48    |                       | 58                          |
| 9                                                                                                                              | B                     | 76                          | 19    | B                     | 76                          | 29    |                       |                             | 39    |                       |                             | 49    |                       | 59                          |
| 10                                                                                                                             | B                     | 91                          | 20    | B                     | 91                          | 30    |                       |                             | 40    |                       |                             | 50    |                       | 60                          |
| Sum tellere:                                                                                                                   |                       |                             |       |                       |                             | 2003  | = nevner:             |                             | 2003  |                       |                             |       |                       |                             |

4. Supplerende tekst<sup>6)</sup>  
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses  
Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser forbeholdes pante-rett i den enkelte seksjon for et beløp på kr.10.000,-. For dette beløp plikter den enkelte seksjonseier å utstede en pant-obligasjon til sameiet. Panteretten har prioritet etter første tinglyste overdragelsessum og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av lånetaksten.

#### Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som innføres i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

# 5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt.  
eller  
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.  
eller  
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).  
eller  
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) ☒ fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
☒ bruksenhetenes areal.  
eller  
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).  
eller  
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.  
eller  
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

## 6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnummer (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)  
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)  
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)  
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

## 7. Underskrifter

Sted, dato 31-10-91

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

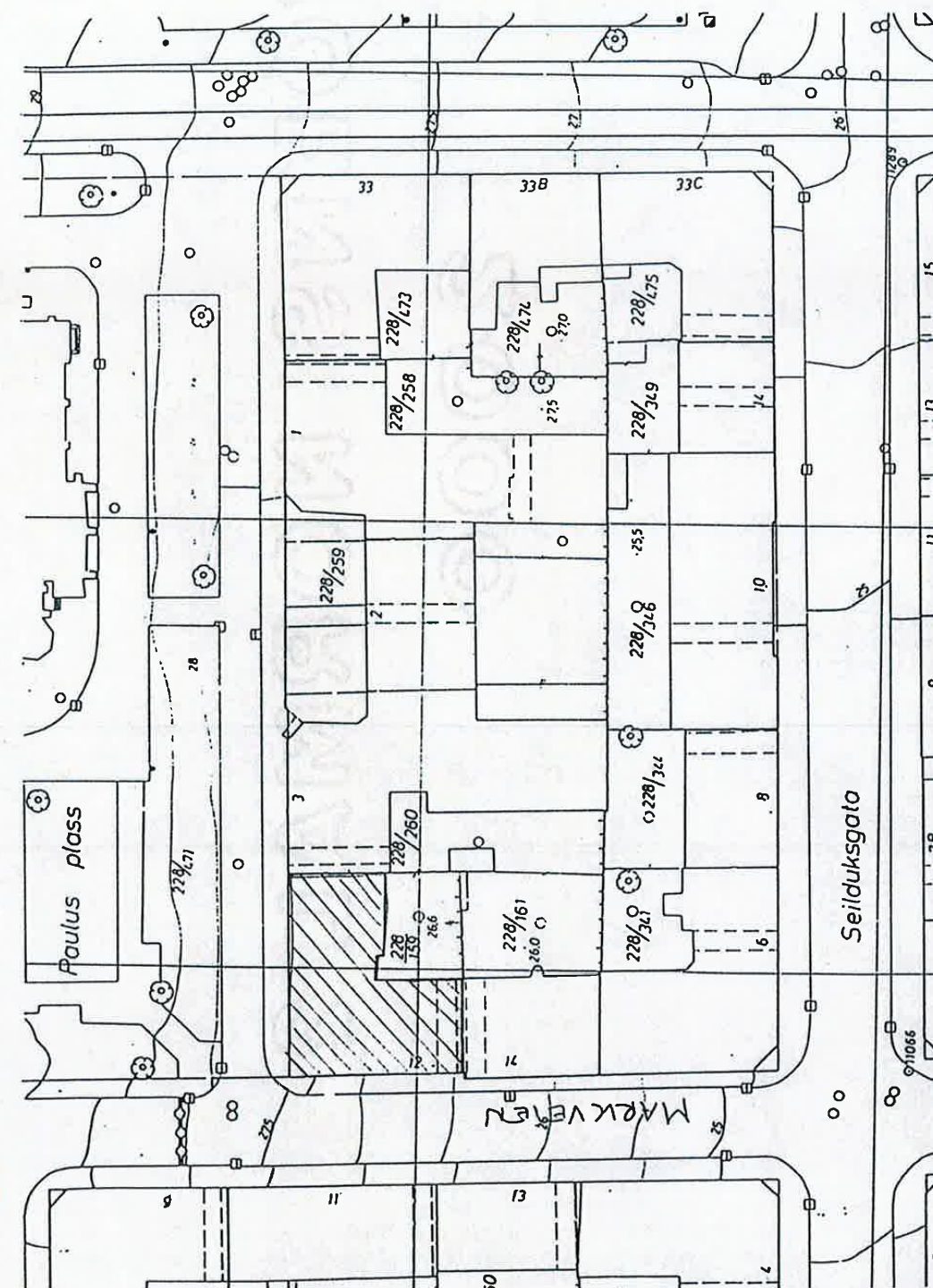
*Anna Høgseth  
Kva Sweeting  
Olav Thorsen*

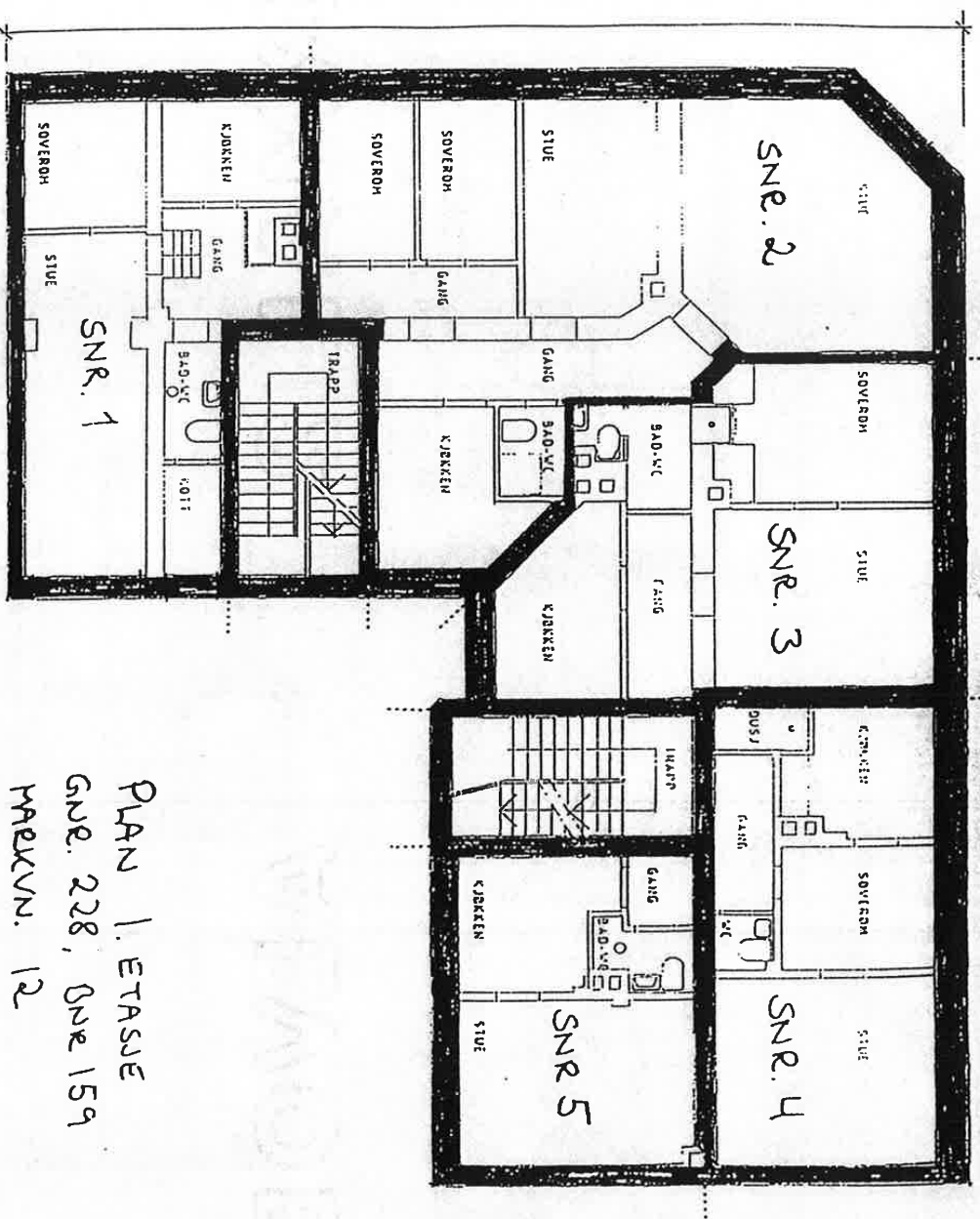
Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.  
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

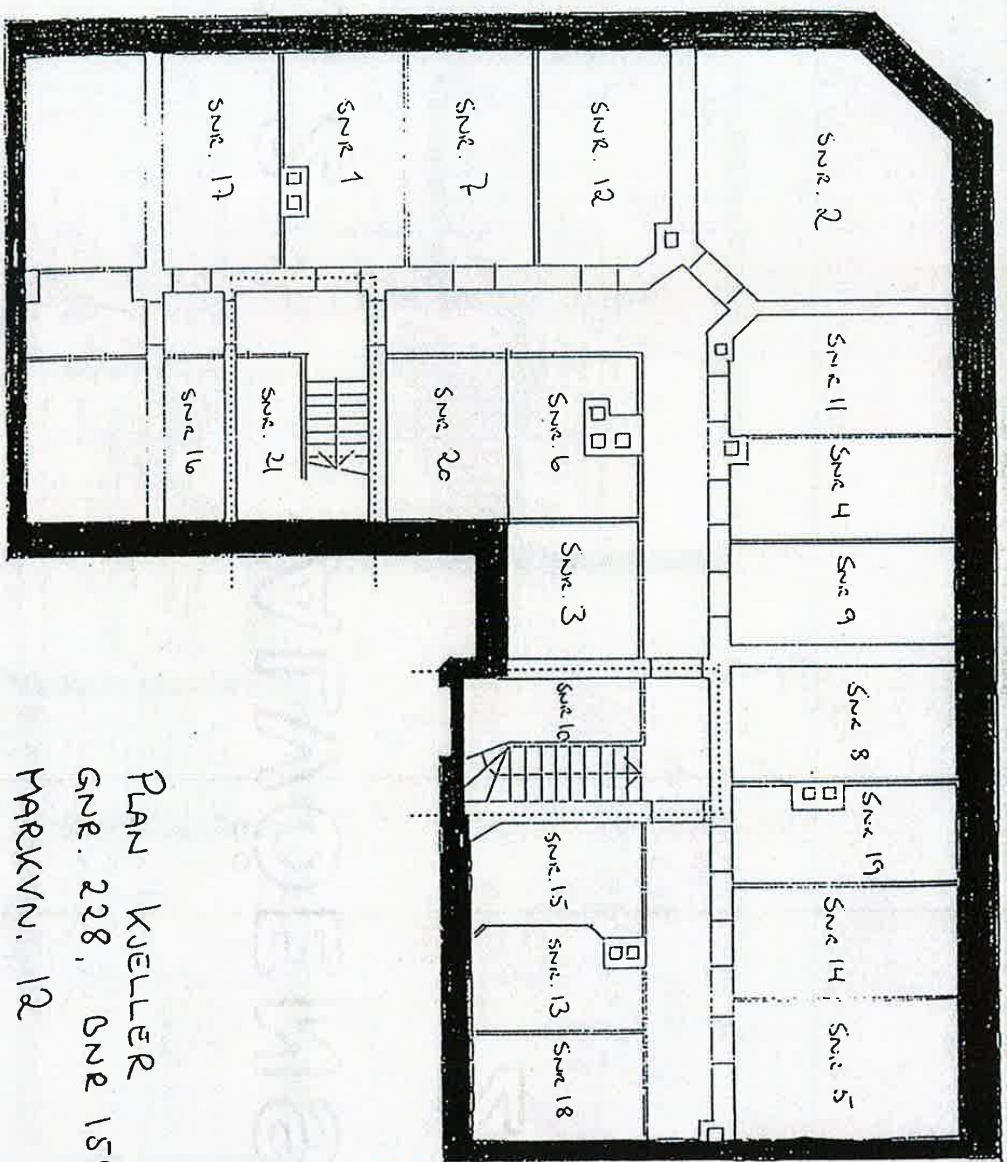
## SITUASJONSPLAN

GNR 228, ØNR. 159

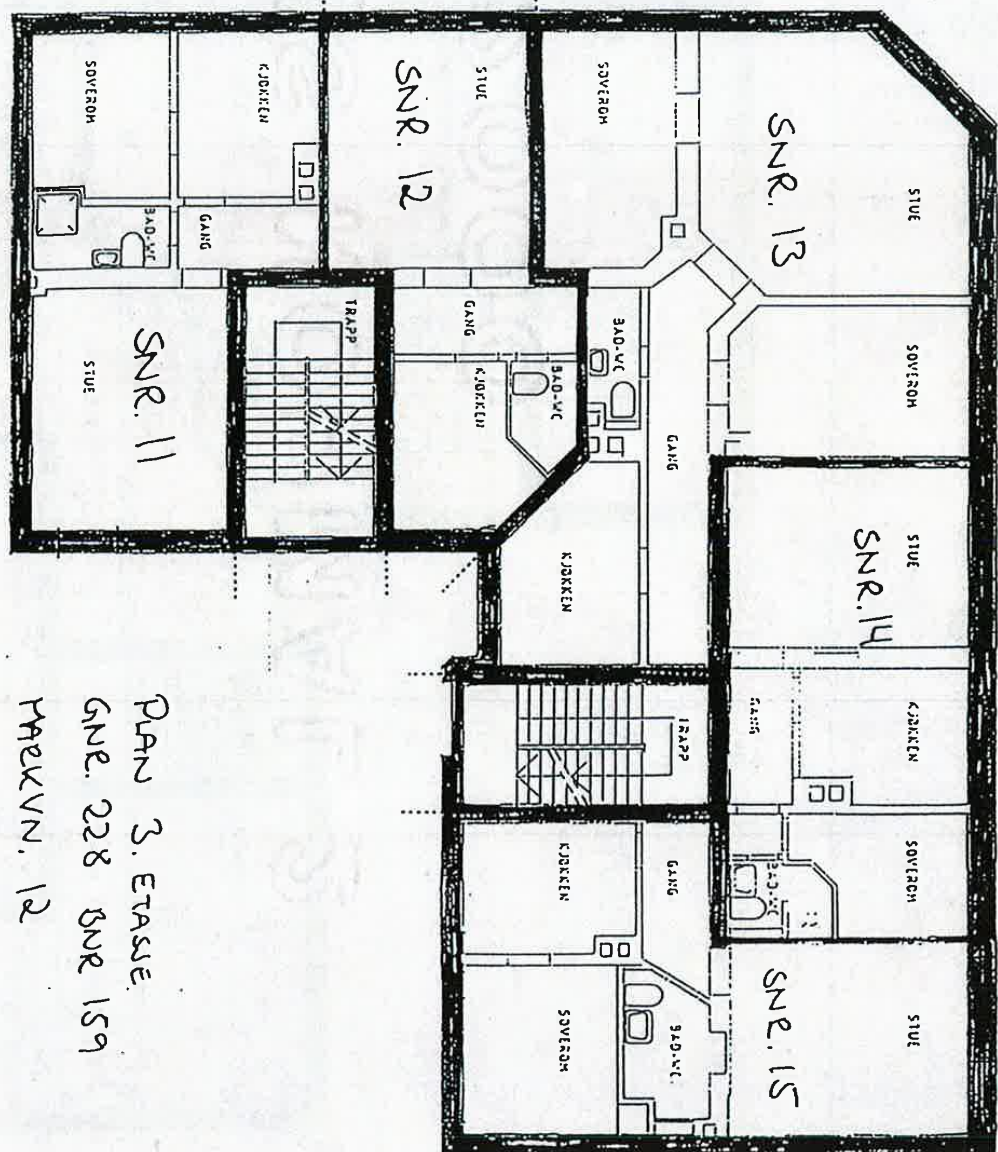




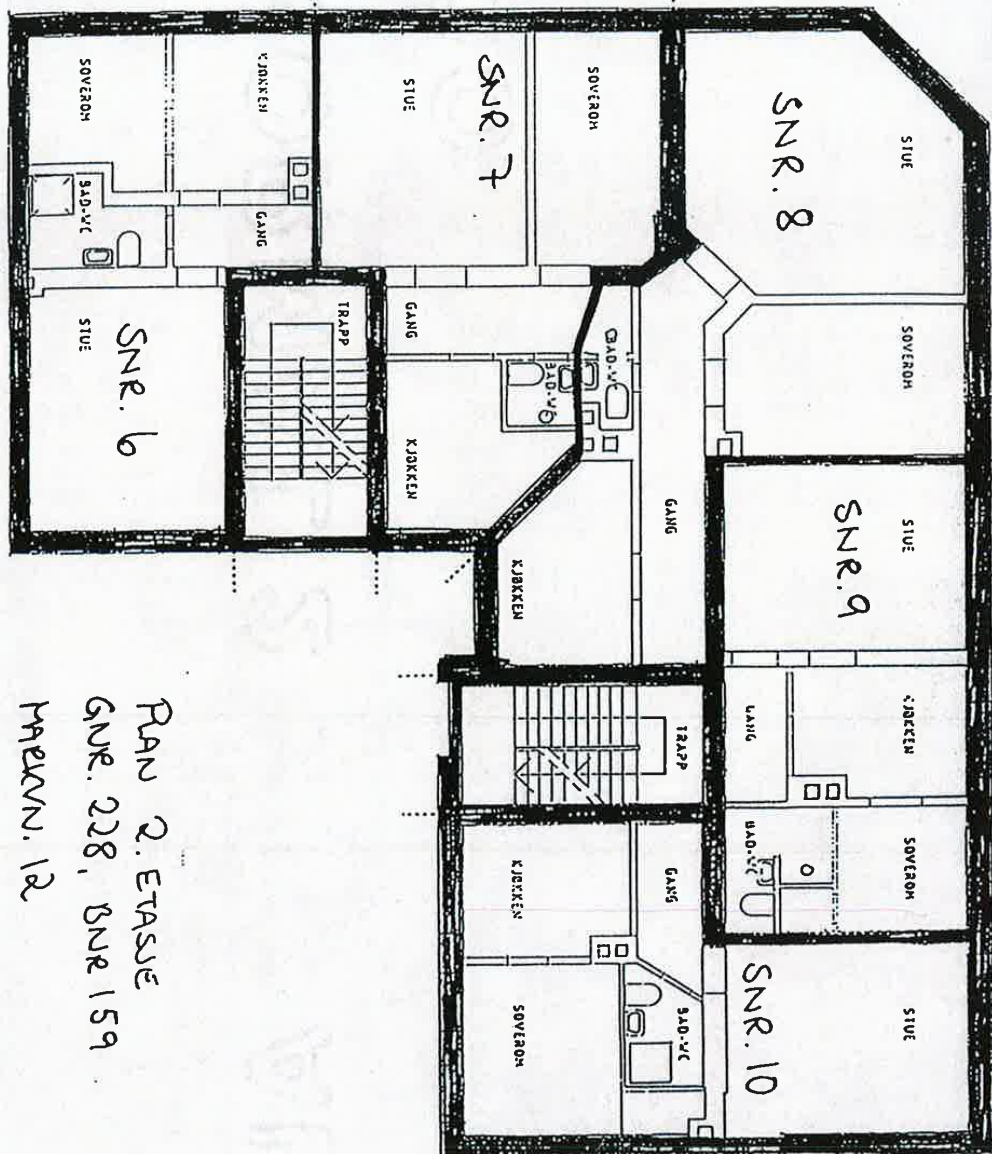
PLAN 1. ETASSE  
GNE. 228, GNE 159  
MARUVN. 12



PLAN KJELLER  
GNE. 228, GNE 159  
MARUVN. 12

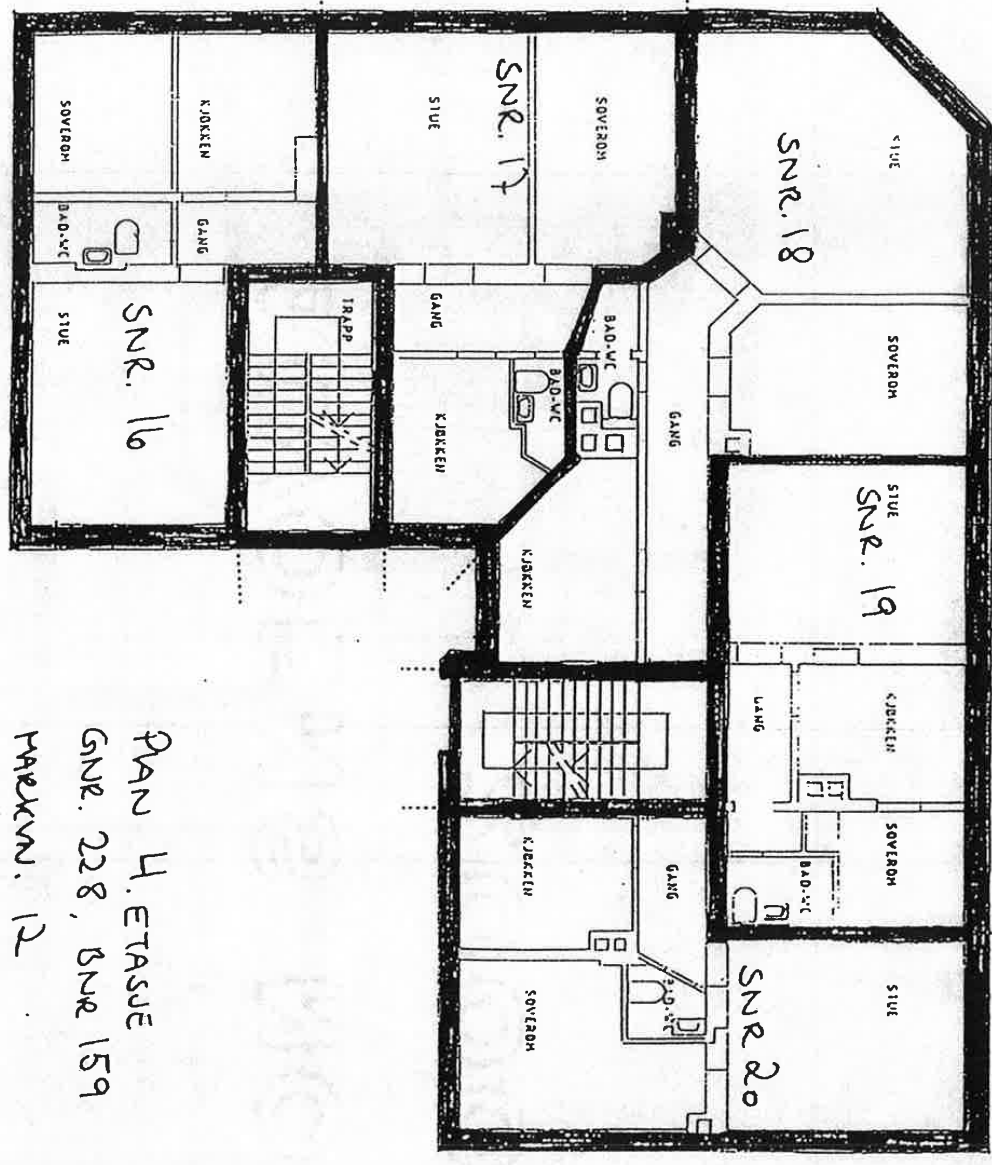
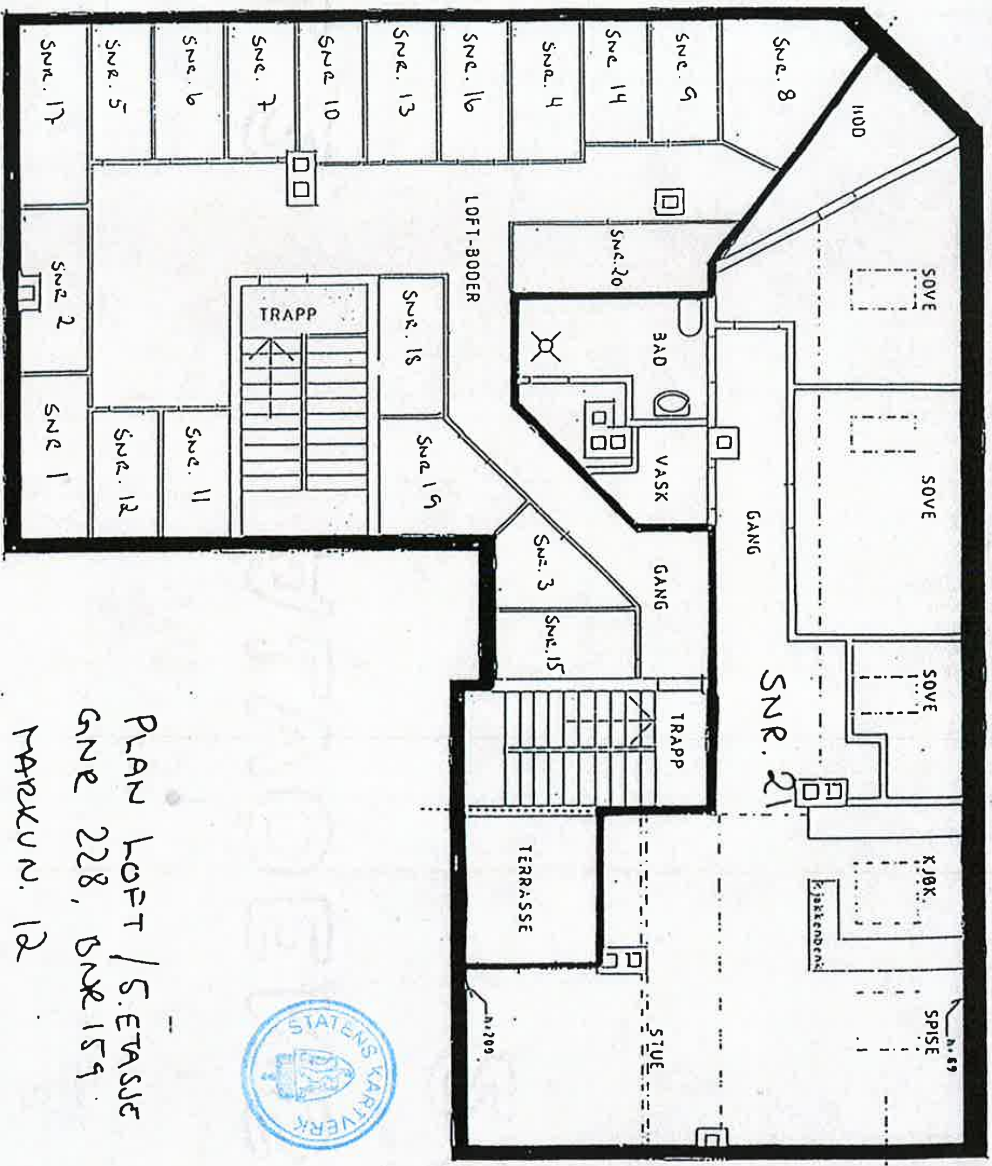


PLAN 3. ETASJE.  
GNE. 228 SNR 159  
MAEUVN. 12



PLAN 2. ETASJE  
GNE. 228, SNR 159  
MAEUVN. 12





Rett kopi bevitnes  
Certified Copy

16.05.2006

Bert Skram

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ,  
OSLO KOMMUNE

Fastsatt ved kongelig resolusjon av 28. april 2006 med hjemmel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner §§ 15 og 20, jf. §§ 15a-18 og § 21. Fremmet av Miljøverndepartementet.

## DEL 1. OMFANG OG FORMÅL



## § 1 Avgrensning

Det fredete området omfatter helt eller delvis eiendommer og bruksrettigheter innenfor følgende gårds- og bruksnummer og de offentlige arealene mellom dem (herunder gategrunn) i Oslo kommune: 227/406-410, 228/3-8, 228/16-18, 228/48-50, 228/73, 228/75, 228/78, 228/80, 228/82, 228/84, 228/86, 228/93-94, 228/96, 228/98, 228/101, 228/150-164, 228/166, 228/221-223, 228/258-263, 228/292-297, 228/299-306, 228/308-313, 228/337, 228/339, 228/341, 228/343-358, 228/403, 228/405, 228/407-408, 228/410-411, 228/457-458, 228/460, 228/464-467, 228/469-475, 228/477, 228/531-538, 228/541, 228/544, 228/546, 228/591, 228/594, 228/596, 228/598. For adresseliste med bygningsnummer, se vedlegg 2.

På 14 av disse eiendommene er trapperommene fredet etter kulturminneloven § 15: 228/156, 228/159, 228/160, 228/259, 228/262, 228/293, 228/303, 228/313, 228/344, 228/355, 228/357, 228/410, 228/469, 228/591. Eiendommene 228/293 og 228/357 omfatter 2 bygninger, der trapperommene i begge bygningene er fredet. På eiendommene 228/262 og 228/469 fredes både front- og baktrapper. I baktrappen på eiendommen 228/262 unntas 1. etasje i trapperommet fra fredningen.

Kulturmiljøet dekker et areal på om lag 116 daa.



Grensene for fredningsområdet går fram av vedlegg 1. Miljøverndepartementet april 2006.

De nøyaktige grensene skal merkes i området etter nærmere retningslinjer fra forvaltningsmyndigheten. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Fredningsforskriften og kartet oppbevares i Oslo kommune hos Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og bydelskontoret for bydel 2 Grünerløkka, hos Riksantikvaren og i Miljøverndepartementet.

Fredningen etter kulturminneloven § 20 omfatter:

Alle utvendige arealer og eksteriøret til alle byggverk, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen, herunder portrom, gårdsrom, faste konstruksjoner i terrenget som murer, gjerder, trapper o.l., gategrunn med gateløp, faste dekker og belegg, og parker og annen grønnstruktur. Opplistingen er ikke fullstendig.

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter:

Trapperommene og deres interiør, det vil si trappeløp, dører, vinduer og alle overflater.

## § 2 Formål

Hovedformålet med fredningen av Birkelunden kulturmiljø er å sikre og bevare et bymiljø fra annen halvdel av 1800-tallet av nasjonal interesse når det gjelder byplanhistorie, kulturhistorie og arkitektur. Birkelunden kulturmiljø utgjør et viktig vitenskapelig kildemateriale for kunnskap og forskning innenfor 1800-tallets byplanlegging og murgårdsarkitektur. Miljøet skal bevares som en historisk referanse, og bidra til å formidle forståelse om denne viktige tidsepoken og dens fysiske uttrykk til nålevende og framtidige generasjoner.

Fredningen skal sikre at helheten og sammenhengen i området bevares. De byplanhistoriske, kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene knyttet til området som helhet, til de enkelte kulturminnene og til de historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene mellom dem, skal ivaretas. Fredningen skal i første rekke sikre miljøet gjennom å bevare det opprinnelige.

Fredningen skal sikre området bystruktur, som består av et rutenett med murgårdskvartaler og hovedsakelig likeverdige gateløp med parken Birkelunden i sentrum, flankert av Grünerløkka skole og Paulus kirke, slik strukturen framstår i overensstemmelse med den opprinnelige byplanen for området. Fredningen skal også sikre strukturen innenfor de enkelte kvartalene, herunder bakgårdsbygninger, og så langt som mulig fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser.

Fredningen skal sikre de opprinnelige og eldre bygningenes utvendige arkitektur, materialbruk og detaljering gjennom bevaring av eksteriøret. Den skal videre sikre den opprinnelige eller eldre detaljeringen i de offentlige uterommene, og så langt det er mulig i de private uterommene. Bygningseksteriør og uteromsdetaljer fra tiden etter 1945 skal sikres i den grad det er nødvendig av hensyn til kulturmiljøet som helhet.

Formålet med fredningen av trapperommene er å sikre interiøret i et utvalg av de best bevarte trappeoppgangene i murgårdene fra 1800-tallet. Fredningen skal sikre trapperommenes opprinnelige eller eldre utforming og materialbruk.

Fredningen skal ikke være til hinder for at Birkelunden kulturmiljø skal kunne opprettholdes og videreføres som et levedyktig bymessig boområde med boliger, handel og annen næringsvirksomhet i samme skala som før.

## § 3 Klassifisering av kulturmiljøet

Bebyggelsen i de 15 kvartalene innenfor fredningsområdet varierer med hensyn til verneverdier og hva som kan aksepteres av endringer og nye tiltak. Bygårdene er derfor delt inn i 3 klasser etter graden av opprinnelighet: Klasse A, B og C.

Klasse A: 1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret.

Klasse B: 1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensede endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret.

Klasse C: Bygninger oppført etter 1945.

Vedlegg 1 gir nærmere beskrivelse av og utfyllende retningslinjer for behandling av søknadspliktige tiltak i bygårdene.

Fredningen omfatter for øvrig gårdsromsbygninger og de offentlige bygningene Paulus kirke, Grünerløkka skole og parkpaviljongen.

#### § 4 Skjøtelsplan

Det skal utarbeides en skjøtelsplan for de offentlige arealene innenfor Birkelunden kulturmiljø. Skjøtelsplanen skal gi utfyllende retningslinjer for forvaltning av fredningsbestemmelsene for de offentlige arealene. Planen skal godkjennes av Riksantikvaren.

I områder fredet etter kulturminneloven § 20 kan forvaltningsmyndigheten selv gjennomføre vedlikeholds- og skjøtselstiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med fredningen, jf. kulturminneloven § 21.

#### § 5 Fredningsstatus for automatisk fredete kulturminner

Fredningen innebærer ingen endring i fredningsstatus for eventuelle automatisk fredete kulturminner i området, jf. kulturminneloven kap. II.

### DEL 2. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR KULTURMILJØET FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

#### § 6 Generelt

I det fredete området må det ikke uten særskilt tillatelse, jf. forskriften §§ 7 nr. 3, 8 nr. 3 og 9 nr. 3, iverksettes tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet eller på annen måte er i strid med formålet med fredningen eller prinsipper nedfelt i skjøtelsplanen.

#### § 7 Bygninger

##### 1 Vern av bygninger

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

- Rive eller fjerne bygninger eller deler av bygningenes eksteriør.
- Iverksette tiltak, inngrep eller virksomhet som kan endre eksteriøret på bygningene. Med endring forstås også nytt materialvalg på bygninger, som for eksempel skifte av malingstype, farge, panel eller takstein.
- Foreta andre inngrep i bygningene som kan motvirke formålet med fredningen.

#### 2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

- Vanlig vedlikehold av bygningene.
- Tiltak i eksteriøret på bygninger i klasse C dersom arbeidene ikke er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
- Drift av eksisterende næringsvirksomhet og etablering av ny næringsvirksomhet som ikke medfører inngrep i bygningens eksteriør.
- Tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtelsvirksomhet.

#### 3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd.

Slike tiltak kan blant annet være:

- Tilbakeføring av hele eller deler av bygningenes eksteriør til en dokumentert tidligere tilstand og i samsvar med tradisjonelle metoder og materialbruk.
- Mindre tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori A og B, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad, jf. vedlegg 1.
- Tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori C og som går lenger enn tiltak omtalt under nr. 2 bokstav b), så fremt det ikke vil medføre vesentlige endringer i kulturmiljøet, jf. vedlegg 1.
- Mindre tiltak i eksteriøret til øvrige bygninger, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad.
- Riving eller fjerning av nyere bygningsmessige tilføyelser eller nyere, mindre bygninger som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet eller i seg selv.

- f) Oppføring av nye bygninger på tomter som opprinnelig har vært bebygde. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygget må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.
- g) Oppføring av nye, mindre bygninger i bakgårdene. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygg må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

Oppstillingen er ikke fullstendig.

### § 8 Private uterom

Med private uterom menes alle privateide uterom, herunder bakgårdene, portrommene og de to forhagene mot Paulus plass.

#### 1 Vern av private uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

- a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.
- b) Rive eller fjerne opprinnelige eller eldre faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som for eksempel skur, letak, trapper, eldre gjerder og murer. Det samme gjelder for opprinnelig eller eldre vegetasjon, grønntanlegg og hager, og for opprinnelige eller eldre faste dekker og belegg.
- c) Oppføre nye faste byggverk, konstruksjoner, anlegg og installasjoner, eller etablere nye grønntanlegg.
- d) Fjerne fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser, eksempelvis forstøtningsmurer, gjerdefundamenter og liknende.
- e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

#### 2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

- a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.
- b) Nødvendig fornyelse av busker og trær, og etablering av ny vegetasjon i eksisterende grønntanlegg. Utskifting av opprinnelig eller eldre busk- og trevegetasjon skal så langt det er mulig skje med planter av samme slag.
- c) Etablering av mindre anlegg for lek og opphold og mindre tekniske installasjoner som sykkelstativ og lave lyktestolper.

- d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.
- e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.
- f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensede arrangementer.
- g) Gjennomføring av tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

### 3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlige med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

- a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder grønntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.
- b) Riving eller fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som en del av kulturmiljøet.
- c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som sykkeloverdekninger, leegger, gjerder, trapper og murer.
- d) Etablering av nye, mindre grønntanlegg eller etablering av hageanlegg.
- e) Andre mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grønntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.
- f) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Oppstillingen er ikke fullstendig.

### § 9 Offentlige uterom

Til offentlige uterom regnes alle offentlig eide uterom, det vil blant annet si all gategrunn, parken Birkelunden, Paulus plass og skolegården rundt Grünerløkka skole.

### 1 Vern av offentlige uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

- Bygge igjen uterommene eller deler av dem.
- Rive eller fjerne faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, grøntanlegg eller faste dekker og belegg.
- Oppføre nye, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner av varig eller midlertidig karakter, eller etablere ny vegetasjon som hageanlegg, busker og trær som ikke inngår i skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.
- Endre bredden eller plasseringen av gateløp, endre plasseringen av gangveier og stier eller i særlig grad endre bredden på dem.
- Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

### 2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

- Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker, belegg og plener, konstruksjoner, anlegg og installasjoner.
- Etablering av ny vegetasjon i henhold til skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.
- Vanlig vedlikehold og reparasjon av traseer og installasjoner knyttet til samferdsel og offentlig kommunikasjon som buss, trikk og liknende. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.
- Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.
- Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.
- Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.
- Ferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

### 3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlig med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

- Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder eksempelvis grøntanlegg, faste dekker/ belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.
- Riving og fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet.
- Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig eller midlertidig karakter, som leskur, holdeplasser, lyktestolper, trapper og murer.
- Oppføring av løse konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig karakter.
- Endring av forholdet mellom kjørebane og fortau i gateløpene.
- Andre, mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanleggene, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner i uterommene.
- Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

### § 10 Skilt og reklame

Skilt- og reklameinnretninger skal harmonere med kulturmiljøet og bygningene med hensyn til utforming, materialvalg, størrelse og plassering, jf. reglene om skilt- og reklameinnretninger i plan- og bygningsloven.

## DEL 3. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR TRAPPEROM FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 15

### § 11 Trapperom fredet etter kml § 15

Denne bestemmelsen gjelder bare for trapperommene på eiendommene avmerket på kart og opplistet i § 1 annet ledd.

#### 1 Vern av trapperommene

I trapperommene fredet etter § 15 må det ikke uten særskilt tillatelse fra forvaltningsmyndigheten iverksettes tiltak eller inngrep som kan endre eller innvirke på trapperommenes kulturhistoriske eller arkitektoniske verdier, på opprinnelige eller eldre overflater og detaljer eller på annen måte motvirke formålet med fredningen.

## **2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for**

- a) Vanlig vedlikehold i trapperommene.

## **3 Dispensasjon**

Forvaltningsmyndigheten kan i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i de fredete trapperommene, jf. kulturminneloven § 15a.

Slike tiltak kan blant annet være:

- a) Tilbakeføring av hele eller deler av trapperommene der det er foretatt endringer i senere tid, dersom disse kan gjennomføres på et sikkert, dokumentert grunnlag og i tråd med tradisjonelle metoder og materialbruk.
- b) Istandsetting og mindre, fysiske inngrep.
- c) Nødvendige sikkerhetstiltak mot brann, innbrudd og liknende.

Opplistingen er ikke fullstendig.

## **DEL 4. FORVALTENDE MYNDIGHET, IVERKSETTING M.M.**

### **§ 12 Myndighet**

Forvaltningsmyndigheten etter denne forskriften er lagt til Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt.

Forvaltningsmyndigheten for Paulus kirke er lagt til Riksantikvaren.

Forvaltningsmyndigheten for skjøtelsplanen er lagt til Riksantikvaren.

### **§ 13 Brudd på bestemmelsene**

Den som forsettlig eller uaktsomt overtrer disse bestemmelsene eller medvirker til dette, straffes med bøter eller fengsel som nevnt i kulturminneloven § 27.

### **§ 14 Endringer av forskriften**

Departementet kan vedta mindre vesentlige endringer av forskriften og gi utfyllende bestemmelser om gjennomføringen av forskriften.

## **§ 15 Iverksetting**

Denne forskriften trer i kraft straks.

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ,  
OSLO KOMMUNE

## VEDLEGG 1

BEHANDLING AV SØKNADSPLIKTIGE TILTAK I BYGÅRDENE,  
JF. FORSKRIFTEN DEL 2 § 7 NR. 3 DISPENSASJON

## Innledning

Dette vedlegget inneholder rammer for behandling av dispensasjonssøknader som kan falle inn under fredningsforskriften (del 2 § 7 nr. 3 Dispensasjon, bokstav b og c). Rammene omhandler en del av de mest vanlige byggesakene i bygårdene, og er ikke uttømmende med hensyn til alle typer tiltak som det kan gis tillatelse til.

## Klassifisering av bygårdene

I følge forskriften del 1 § 3 er bygårdene delt inn i tre klasser etter graden av opprinnelighet, klasse A, B og C. Denne klassifiseringen vil utgjøre grunnlaget for behandlingen av dispensasjonssøknader. Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av de tre klassene.

## KLASSE A:

1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret. Opprinnelig utførelse med materialbruk, takflater, stukkatur, vinduer, dører, portblad m.m. er i hovedsak intakt. Bygningene har høy arkitektonisk og/eller kulturhistorisk egenverdi. De er svært viktige som kunnskapskilde for bebyggelsens originale utførelse og som referanser ved istandsetting og vedlikehold av den øvrige bygningsmassen.

## KLASSE B:

1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensede endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret før fredningsprosessen ble igangsatt. Opprinnelig utførelse med materialbruk, stukkatur, vindusåpninger, dører og portblad kan i hovedsak være intakt, eller slike bygningselementer kan være sterkt forandret eller fjernet. Bygningene kan være med eller uten loftsutbygginger eller andre bygningsmessige tillegg. Felles for bygninger i klasse B er at de utgjør hovedmengden av 1800-tallsbygningene innenfor kulturmiljøet, og har derfor en høy verdi som del av det helhetlige miljøet, selv om egenverdien som kulturminner varierer.

## KLASSE C:

Bygninger oppført etter 1945. De fleste bygningene er tilfredsstillende og til dels gode eksempler på innfyllinger som harmonerer med eksisterende hovedstruktur og bygningsstruktur. Noen av bygningene har også gode arkitektoniske kvaliteter i seg selv. Bygningene har mindre verdi som kulturminner med utgangspunkt i fredningens formål om bevaring av 1800-tallets murgårdsbebyggelse og -struktur, men har miljøverdi som en del av helheten og hovedstrukturen.

## 1 LOFTSUTBYGGING

## a) Vinduer i takflaten

Klasse A: Begrenset bruk av vinduer i takflaten, fortrinnsvis mot bakgården, kan tillates.

Klasse B og C: Vinduer i takflaten kan tillates.

For klasse A, B og C:

Det er en forutsetning at inngrepene i takflaten har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten harmonerer med strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon. Takvinduene må være enkle og ha en begrenset størrelse som er klart mindre enn størrelsen på vinduene i veggflaten.

Løsninger ut over dette kan i enkelte tilfeller vurderes for bygninger i klasse C dersom de har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

## b) Takløft og arker

## Mot gatefasaden

Klasse A og B: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er en forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen. Det er videre en forutsetning at inngrepene i takflaten har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med resten av bygningen.

## Mot bakgården

Klasse A: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takløft og arker tillates.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen.

For klasse B og C:

Det er en forutsetning at påbyggene har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for

øvrige.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en klar forutsetning at eventuelle takløft/arker forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon.

Takløftene/arkene må være enkle og ha begrenset størrelse. De må ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Elementene skal plasseres i samme avstand fra gesimsen. Løsninger ut over dette kan tillates på bygninger i klasse C dersom løsningene har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

### c) Takterrasser

Det vil bli praktisert en restriktiv holdning til takterrasser innenfor fredningsområdet på grunn av de arkitektoniske og tekniske utfordringene slike terrasser medfører. Erfaringer har vist at nye takterrasser på eldre murgårder ofte kan føre til store skader på bygningen.

#### Mot gatefasade

Takterrasser tillates ikke.

#### Mot gårdsrom

Klasse A: Takterrasser tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takterrasser tillates.

Klasse C: Takterrasser kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig.

#### For klasse B:

Eventuelle takterrasser skal ligge inne i takflaten. De skal være små og enkle og ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Eventuelle unntak fra dette kan vurderes dersom inngrepet har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden.

#### For klasse B og C:

Det er en forutsetning at takterrassene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at takterrassen ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

## 2 BALKONGER

#### Mot gatefasaden

Balkonger tillates ikke.

#### Mot bakgård

Klasse A: Balkonger tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen vender mot en bakgård som er mye endret, kan balkonger tillates.

Klasse C: Balkonger kan tillates.

#### For klasse B og C:

Det er en forutsetning at balkongene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Det gis ikke tillatelse til å lage nye åpninger i bygningen, bare til å utvide eksisterende vindusåpninger. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt, og at disse sikrer at balkongene ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

## 3 HEIS

Heis skal fortrinnsvis innpasses inne i bygningene.

#### Mot gatefasaden

Utvendig heis tillates ikke.

#### Mot bakgården

Klasse A: Utvendig heis tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot gårdsrom som for øvrig er mye endret kan utvendig heis tillates.

Klasse C: Dersom bygningen vender mot gårdsrom som er endret kan utvendig heis tillates.

#### For klasse B og C:

Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske løsninger som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og

gårdsrommet for øvrig. Det er videre en forutsetning at utbygger kan gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at inngrepet ikke medfører framtidige skader på bygningen.

#### 4 OMGJØRING AV LOKALER I 1. ETASJE FRA BOLIG TIL NÆRINGSFORMÅL ELLER OMVENDT

*Klasse A:* Funksjonsendringer som medfører endringer i eksteriøret, tillates ikke. Unntatt fra dette er eventuelle dokumenterte tilbakeføringer i eksteriøret, jf. forskriften (del 2 § 7 nr. 3, annet ledd bokstav a).

*Klasse B:* Funksjonsendringer som medfører mindre vesentlige inngrep i eksteriøret kan tillates. Nye vindus- eller døråpninger tillates fortrinnsvis som utvidelser eller innskrenkninger av allerede eksisterende åpninger, og bør ha samme format og karakter som andre opprinnelige/eksisterende åpninger i bygningen. Spor i eksteriøret etter gamle åpninger, som trapper, omramminger, trekninger osv. skal bevares så langt det er mulig.

*Klasse C:* Funksjonsendringer som medfører inngrep i eksteriøret kan tillates.

*For klasse B og C:*

Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

#### 5 ANDRE PÅ- ELLER TILBYGG

##### Mot gatefasaden

Tillates ikke.

##### Mot bakgården

På- eller tilbygg ut over det som er nevnt ovenfor, tillates i prinsippet ikke. Det kan unntaksvis gis tillatelse til andre typer på- eller tilbygg for bygninger i klasse B og C dersom påbyggene ikke bidrar til å forandre bygningens hovedform eller fasade i vesentlig grad og er forenlig med formålet med fredningen. På-/tilbyggene må ha god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig. Tiltakshaver må kunne godtgjøre at et eventuelt på-/tilbygg har avgjørende betydning for bruken av bygningen.

### FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

#### VEDLEGG 2

#### EIENDOMMER FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

#### Adresser, gårds- og bruksnummer, bygningsnummer og klassifisering

Bygninger merket med grønt har trapperom fredet etter kulturminneloven § 15

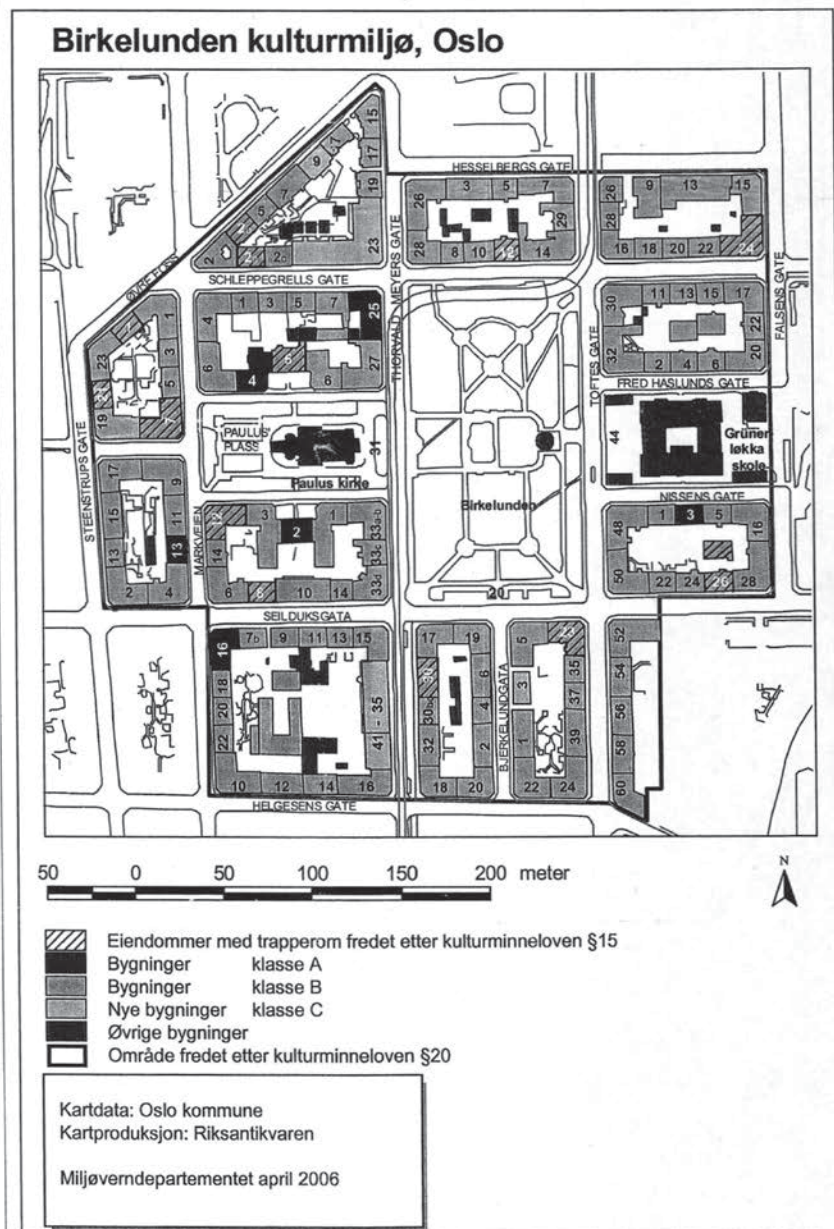
| Adresse / Eiendom          | Gnr/Bnr | GAB-nr                                       | Klassifisering                        |
|----------------------------|---------|----------------------------------------------|---------------------------------------|
| Bjerkelundgata 1           | 228/3   | 80568320<br>81342164                         | <b>B</b><br>-                         |
| Bjerkelundgata 2           | 228/4   | 80568339                                     | <b>B</b>                              |
| Bjerkelundgata 3           | 228/5   | 80848978                                     | <b>C</b>                              |
| Bjerkelundgata 4           | 228/6   | 80568363                                     | <b>B</b>                              |
| Bjerkelundgata 5           | 228/7   | 80568371                                     | <b>B</b>                              |
| Bjerkelundgata 6           | 228/8   | 80568398                                     | <b>B</b>                              |
| Falsens gate 16 a, b       | 228/16  | 80568517                                     | <b>B</b>                              |
| Falsens gate 20 a, b       | 228/17  | 80568525                                     | <b>B</b>                              |
| Falsens gate 22 a, b       | 228/18  | 80568533<br>81362181                         | <b>B</b><br>-                         |
| Fred. Haslunds gate 2 a, b | 228/48  | 80569327<br>81362203                         | <b>B</b><br>-                         |
| Fred. Haslunds gate 4      | 228/49  | 80569343<br>80569351                         | <b>B</b><br><b>B</b>                  |
| Fred. Haslunds gate 6      | 228/50  | 80569378                                     | <b>B</b>                              |
| Helgesens gate 10          | 228/73  | 80569734                                     | <b>B</b>                              |
| Helgesens gate 12, 14      | 228/75  | 80569777<br>80569785<br>80569815<br>80569823 | <b>B</b><br><b>B</b><br><b>B</b><br>- |
| Helgesens gate 16 a, b     | 228/78  | 80569831<br>81342237                         | <b>B</b><br>-                         |
| Helgesens gate 18          | 228/80  | 80569866                                     | <b>B</b>                              |
| Helgesens gate 20          | 228/82  | 80569882                                     | <b>B</b>                              |
| Helgesens gate 22 a, b     | 228/84  | 80569912<br>81342172                         | <b>B</b><br>-                         |
| Helgesens gate 24 a, b     | 228/86  | 80569947<br>81342180                         | <b>B</b><br>-                         |
| Hesselbergs gate 3 a, b    | 228/93  | 80570066                                     | <b>B</b>                              |
| Hesselbergs gate 5         | 228/94  | 80570082<br>80570090                         | <b>B</b><br>-                         |
| Hesselbergs gate 7 a,b     | 228/96  | 80570120                                     | <b>B</b>                              |
| Hesselbergs gate 9 og 13   | 228/98  | 80570163<br>80754191                         | <b>B</b><br><b>B</b>                  |
| Hesselbergs gate 15 a, b   | 228/101 | 80570236<br>81365164                         | <b>B</b><br>-                         |

| Adresse / Eiendom           | Gnr/Bnr | GAB-nr               | Klassifisering |
|-----------------------------|---------|----------------------|----------------|
| Markveien 1 a, b, c         | 228/150 | 80571224<br>81342687 | B<br>-         |
| Markveien 2                 | 228/151 | 80571232             | B              |
| Markveien 3                 | 228/152 | 80571240<br>81342695 | B<br>-         |
| Markveien 4                 | 228/153 | 80571267<br>81342733 | B<br>-         |
| Markveien 5                 | 228/154 | 80571283<br>81342725 | B<br>-         |
| Markveien 6                 | 228/155 | 80571305             | B              |
| Markveien 7                 | 228/156 | 80571313             | B              |
| Markveien 9                 | 228/157 | 80571321             | B              |
| Markveien 11 a, b           | 228/158 | 80571348             | B              |
| Markveien 12 a, b           | 228/159 | 80571372             | B              |
| Markveien 13 og 15          | 228/160 | 80571380             | A              |
|                             |         | 80571399             | -              |
|                             |         | 80655959             | -              |
| Markveien 14                | 228/161 | 80571402             | B              |
| Markveien 16 a, b           | 228/162 | 80571410             | A              |
| Markveien 18                | 228/163 | 80571429             | B              |
| Markveien 20                | 228/164 | 80571445             | B              |
| Markveien 22 a, b           | 228/166 | 80571488             | B              |
|                             |         | 80571496             | B              |
| Nissens gate 1              | 228/221 | 80572603             | B              |
| Nissens gate 3              | 228/222 | 80572611             | A              |
| Nissens gate 5              | 228/223 | 80572638             | B              |
| Paulus plass 1              | 228/258 | 80573138             | B              |
| Paulus plass 2 a, b         | 228/259 | 80573146             | A              |
| Paulus plass 3 a, b, c      | 228/260 | 80573154             | B              |
| Paulus plass 4 a, b         | 228/261 | 80573170             | A              |
| Paulus plass 5 a, b         | 228/262 | 80573189             | B              |
| Paulus plass 6 a, b, c      | 228/263 | 80573197             | B              |
| Schleppegrells gate 1       | 228/292 | 80573707             | B              |
| Schleppegrells gate 2 a, b  | 228/293 | 80573723             | B              |
|                             |         | 80573731             | B              |
| Schleppegrells gate 2c      | 228/294 | 80573758             | B              |
|                             |         | 81342814             | -              |
|                             |         | 81079005             | -              |
| Schleppegrells gate 3       | 228/295 | 80573766             | B              |
| Schleppegrells gate 5       | 228/297 | 80573804             | B              |
|                             |         | 80573812             | -              |
| Schleppegrells gate 7       | 228/299 | 80573847             | B              |
|                             |         | 80573855             | B              |
| Schleppegrells gate 8       | 228/300 | 80573863             | B              |
|                             |         | 80573871             | -              |
| Schleppegrells gate 10 a, b | 228/301 | 80573898             | B              |
|                             |         | 80573901             | -              |
|                             |         | 80573928             | -              |
|                             |         | 81342784             | -              |
| Schleppegrells gate 11      | 228/302 | 80573936             | B              |

| Adresse / Eiendom             | Gnr/Bnr | GAB-nr               | Klassifisering |
|-------------------------------|---------|----------------------|----------------|
| Schleppegrells gate 12        | 228/303 | 80573944<br>80573952 | B<br>-         |
| Schleppegrells gate 13        | 228/304 | 80573960             | B              |
| Schleppegrells gate 14 a, b   | 228/305 | 80573979             | B              |
| Schleppegrells gate 15 a, b   | 228/306 | 80574010             | B              |
|                               |         | 80574002             | B              |
| Schleppegrells gate 16 a, b   | 228/308 | 80574029             | B              |
| Schleppegrells gate 17 a, b   | 228/309 | 80574037             | B              |
| Schleppegrells gate 18        | 228/310 | 80574045             | B              |
|                               |         | 81365121             | -              |
|                               |         | 81719152             | -              |
| Schleppegrells gate 20        | 228/311 | 80574053             | B              |
|                               |         | 81365148             | -              |
| Schleppegrells gate 22        | 228/312 | 80574088             | B              |
|                               |         | 81365156             | -              |
| Schleppegrells gate 24        | 228/313 | 80574118             | B              |
| Seilduksgata 2 a, b           | 228/337 | 80574479             | B              |
| Seilduksgata 4                | 228/339 | 80574495             | B              |
| Seilduksgata 6 a, b, c        | 228/341 | 80574517             | B              |
| Seilduksgata 7b               | 228/343 | 80574541             | B              |
| Seilduksgata 8                | 228/344 | 80574576             | B              |
| Seilduksgata 9 a, b           | 228/345 | 80574584             | B              |
|                               |         | 80574606             | -              |
|                               |         | 80691327             | -              |
|                               |         | 80574592             | B              |
| Seilduksgata 10 a, b          | 228/346 | 80574614             | B              |
| Seilduksgata 11               | 228/347 | 80574622             | B              |
|                               |         | 80574630             | -              |
|                               |         | 80574649             | -              |
|                               |         | 80574657             | -              |
| Seilduksgata 13 a, b          | 228/348 | 80574665             | B              |
| Seilduksgata 14               | 228/349 | 80574673             | B              |
| Seilduksgata 15 a, b          | 228/350 | 80574681             | B              |
| Seilduksgata 17               | 228/351 | 80574703             | B              |
| Seilduksgata 19 a, b          | 228/352 | 80574711             | B              |
|                               |         | 81342202             | -              |
| Seilduksgata 20 - Birkelunden | 228/353 | 81342776             | -              |
|                               |         | 80896530             | -              |
|                               |         | 80967691             | -              |
|                               |         | 81342210             | -              |
| Seilduksgata 22               | 228/354 | 80574738             | B              |
| Seilduksgata 23 a, b          | 228/355 | 80574754             | B              |
| Seilduksgata 24               | 228/356 | 80574770             | B              |
| Seilduksgata 26 a, b          | 228/357 | 80574797             | B              |
|                               |         | 80574800             | B              |
| Seilduksgata 28 a, b          | 228/358 | 80574819             | B              |
| Steenstrups gate 13           | 228/403 | 80575521             | B              |
| Steenstrups gate 15 a, b      | 228/405 | 80575564             | B              |
| Steenstrups gate 17           | 228/407 | 80575610             | B              |
| Steenstrups gate 19           | 228/408 | 80980655             | C              |

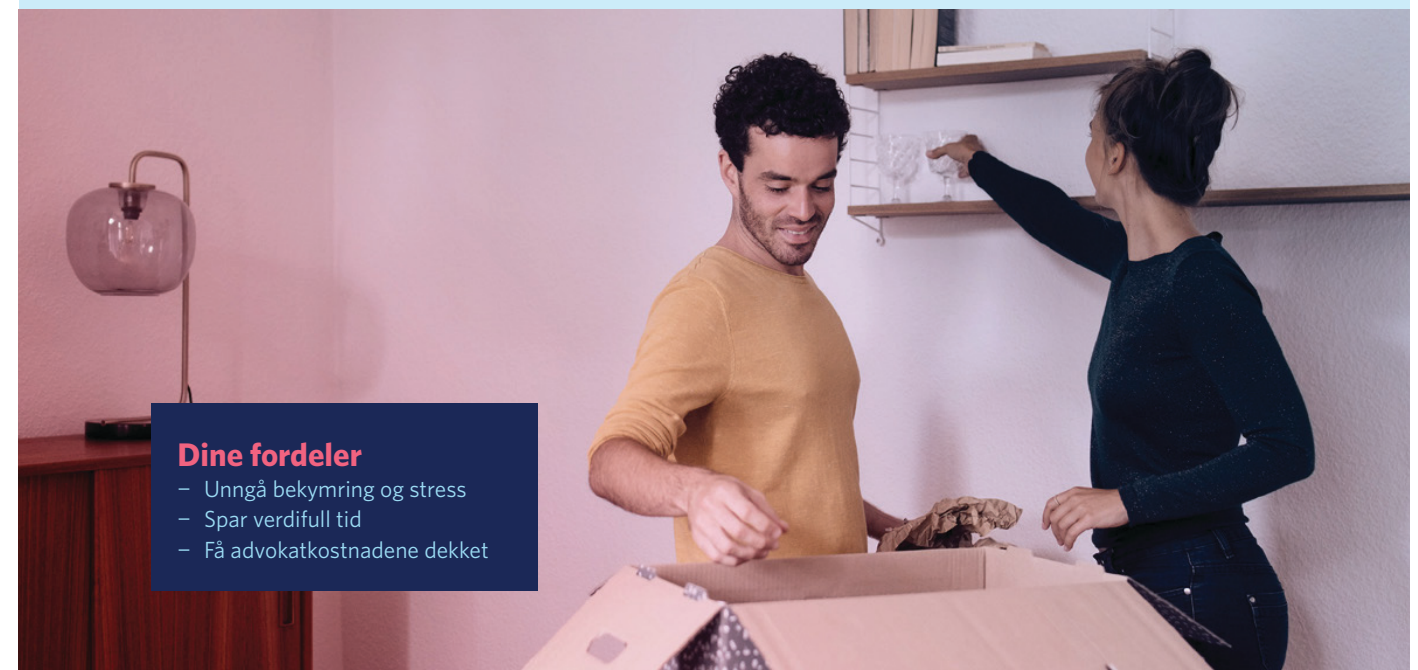
| Adresse / Eiendom                  | Gnr/Bnr | GAB-nr                                                               | Klassifisering             |
|------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Steenstrups gate 21                | 228/410 | 80575637<br>81342679                                                 | B<br>-                     |
| Steenstrups gate 23 a, b           | 228/411 | 80575653<br>81342717                                                 | B<br>-                     |
| Thv. Meyers gate 15 a, b           | 228/457 | 80576447                                                             | B                          |
| Thv. Meyers gate 17 a, b, c        | 228/458 | 80576498<br>80576528<br>80576501                                     | B<br>B<br>-                |
| Thv. Meyers gate 19                | 228/460 | 80576544                                                             | B                          |
| Thv. Meyers gate 23 a, b, c        | 228/296 | 81052883<br>81342822<br>81342830<br>81342849<br>81342857<br>81696535 | C<br>-<br>-<br>-<br>-<br>- |
| Thv. Meyers gate 25 a, b           | 228/464 | 80576609<br>81342741                                                 | A<br>-                     |
| Thv. Meyers gate 26 a, b, c        | 228/465 | 80576617<br>80576625                                                 | B<br>-                     |
| Thv. Meyers gate 27 A, B           | 228/466 | 80576633<br>81342768                                                 | B<br>-                     |
| Thv. Meyers gate 28 a, b           | 228/467 | 80576641<br>81342792                                                 | B<br>-                     |
| Thv. Meyers gate 30                | 228/469 | 80576668<br>80576676                                                 | B<br>-                     |
| Thv. Meyers gate 30 b, c           | 228/470 | 80576684<br>80576706                                                 | B<br>-                     |
| Thv. Meyers gate 31 - Paulus kirke | 228/471 | 80576714                                                             | -                          |
| Thv. Meyers gate 32 a, b           | 228/472 | 80576722                                                             | B                          |
| Thv. Meyers gate 33 a, b           | 228/473 | 80576749                                                             | B                          |
| Thv. Meyers gate 33 c              | 228/474 | 80576757                                                             | B                          |
| Thv. Meyers gate 33 d              | 228/475 | 80576765                                                             | B                          |
| Thv. Meyers gate 35 - 41           | 228/477 | 81217637<br>80576943<br>Mangler nr.                                  | C<br>C<br>C                |
| Toftes gate 26                     | 228/531 | 80578105                                                             | B                          |
| Toftes gate 28                     | 228/532 | 80578148                                                             | B                          |
| Toftes gate 29 a, b                | 228/533 | 80578156                                                             | B                          |
| Toftes gate 30                     | 228/534 | 80578164<br>80578172                                                 | B<br>-                     |
| Toftes gate 32                     | 228/535 | 80578180                                                             | B                          |
| Toftes gate 35                     | 228/536 | 80578199<br>81342199                                                 | B<br>-                     |
| Toftes gate 37                     | 228/537 | 80578202                                                             | B                          |
| Toftes gate 39                     | 228/538 | 80578229<br>80578237                                                 | B<br>-                     |

| Adresse / Eiendom                  | Gnr/Bnr | GAB-nr                                                   | Klassifisering        |
|------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Toftes gate 44 - Grünerløkka skole | 228/541 | 80578318<br>80578326<br>80955138<br>80955111<br>81365172 | -<br>-<br>-<br>-<br>- |
| Toftes gate 48 a, b                | 228/544 | 80578393                                                 | B                     |
| Toftes gate 50 a, b                | 228/546 | 80578415                                                 | B                     |
| Toftes gate 52                     | 227/406 | 80566875                                                 | B                     |
| Toftes gate 54 a, b                | 227/407 | 80566883<br>81365008                                     | B<br>-                |
| Toftes gate 56                     | 227/408 | 80566891<br>80566905<br>81364990                         | B<br>-<br>-           |
| Toftes gate 58                     | 227/409 | 80566913                                                 | B                     |
| Toftes gate 60                     | 227/410 | 80566948                                                 | B                     |
| Øvrefoss 1                         | 228/591 | 80579241<br>81342709                                     | B<br>-                |
| Øvrefoss 5                         | 228/594 | 80579306                                                 | B                     |
| Øvrefoss 7 a, b                    | 228/596 | 80579322                                                 | B                     |
| Øvrefoss 9                         | 228/598 | 81129029                                                 | C                     |



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



## 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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## Budskjema



Regine Hodt  
regine.hodt@emera.no  
452 05 154

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                          |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |      |

|                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                            | NAVN:                                                                                                                                                                           |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:                                                                                                                                                                       |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:                                                                                                                                                                        |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                               |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:                                                                                                                                                                        |
| E-POST:                          | E-POST:                                                                                                                                                                         |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:                                                                                                                                                                     |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:                                                                                                                                                                       |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

|                |                |  |
|----------------|----------------|--|
|                |                |  |
| IDENTIFIKASJON | IDENTIFIKASJON |  |
| Legg ID her    | Legg ID her    |  |
|                |                |  |

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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.

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

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

Norges Eiendomsmeglerforbund | [www.nef.no](http://www.nef.no) | [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



## Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt  
Eiendomsmegler

regine.hodt@emera.no  
+47 452 05 154

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.



# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING