PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

MARKVEIEN 56 H

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92251008

Selger 1 navn
Herman Falkenberg

Gateadresse
Markveien 56 H

Poststed	Postnr
OSLO	0550

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0616534

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251008

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sette opp nye dusjdører og dussjsett.
Arbeid utført av	Bergersen Rør og Vedlikehold AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevhet i gulv i stuen, se takstrapport. Samt noe skjevhet i et par av vinduskarmene som gjør at man må dytte litt ekstra for å få opp vinduet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble informert av forrige selger at han har sett sølvkre. Jeg kan telle på 1 hånd hvor mange ganger jeg har sett det siden jeg flyttet inn.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 92251008

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet i 4 etasje har ikke nødutgang ved tilfelle av brann. Dette er vedtatt at skal fikses.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet ved siden av har rotter som og plager ytre gård til noen grad. Ingen problemer i indre gård hvor leiligheten ligger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251008

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92251008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

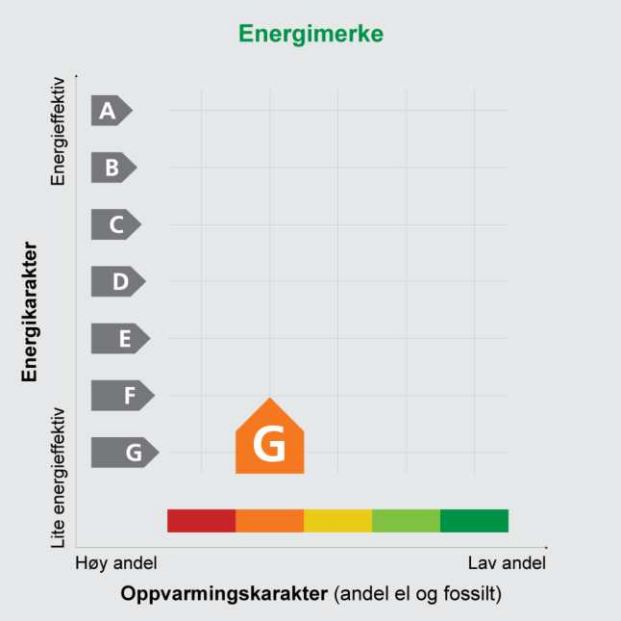
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Herman Falkenberg	8e0c8fbe0ffb552ee090b32433ce4d5d2d8b4b4f	05.02.2026 13:54:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92251008

- 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/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Markveien 56 H
Postnr	0550
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	196
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	80572166
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1305198
Dato	30.08.2021



Innmeldt av	Ola Berg Swensson

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1890
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Markveien 56 H
Postnr/Sted: 0550 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 30.08.2021 20:37:24
Energimerkenummer: A2021-1305198
Ansvarlig for energiattesten: Ola Berg Swensson
Energimerking er utført av: Ola Berg Swensson

Gnr: 228
Bnr: 196
Seksjonsnr: 13
Festenr:
Bygnnr: 80572166

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

VENSTRE LEILIGHET 3. ETASJE

ROM	GULV	VEGG	TAK
KJØK 1	EKSISTERENDE BELEGG BEHOLDES.	EKSISTERENDE TAPET BEHOLDES.	GIPSPLATEKLEDES(4.29) EGENINNSATS: MALING.
BAD 2	HULLTAGING FOR SJAKT CA. 30x 30 cm. NYTT FLISTRELEGG (7.44)	NY VEGG (4.32). RØR INNKLEDES, 3 SIDE (4.38). TAPETSERES (7.38).	NEDFORES (4.30). TAPETSERES (7.38).
STUE 3	EKSISTERENDE BELEGG BEHOLDES.	EKSISTERENDE TAPET BEHOLDES.	EKSISTERENDE MALING BEHOLDES.
STUE 4	EKSISTERENDE BELEGG BEHOLDES.	EKSISTERENDE TAPET BEHOLDES.	GIPSPLATEKLEDES (4.29) EGENINNSATS: MALING.
GANG 5	EKSISTERENDE BELEGG BEHOLDES.	EGENINNSATS: TAPETSERES.	EGENINNSATS: MALES.
SOV 6	EKSISTERENDE BELEGG BEHOLDES.	EKSISTERENDE VEGG: TAPET BEHOLDES. EGENINNSATS: NYE VEGGER TAPETSERES.	EGENINNSATS: NYTT LISTVERK MALES.
SOV 7			

ELEKTRIKKER:
10 NYE LYSPUNKTER/KONTAKTER. +VARME/TEKNISK.

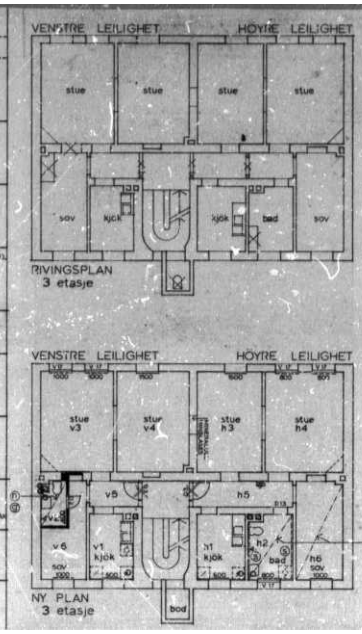
VENTILASJON:
KJØKKEN:SEPARAT KANAL FØRES RETT OPP FRA KOMFYR OG OVER TAK.
BAD: SEPARAT KANAL I EGEN SJAKT FØRES OVER TAK

VINDUER
2 STK VAREVINDU
EGENINNSATS: MALES.

DØRER
NY TRAPPEROMSDØR 03
BADEROMSDØR 02.

EGENINNSATS
ALL MALING OG TAPETSERING UTFØRES SOM EGENINNSATS.

BEMERKNINGER:
SE OGSÅ TEGNFORKLARING.



HØYRE LEILIGHET 3. ETASJE

ROM	GULV	VEGG	TAK
KJØK 1	NYTT BELEGG (7.43). NY OPPVASKEBENK (6.05). NYTT GRYTESKAP (6.02).	VEGGER TAPETSERES(7.36) NYTT OVERSKAP (6.01).	GIPSPLATEKLEDES (4.29). MALES (7.25).
BAD 2	NYTT PLASTBELEGG(7.44).	EKSISTERENDE VEGGER: PLATER KLEDES (4.47). RØR (1 STK) INNKLEDES (4.38). TAPETSERES (7.36)	NEDFORES (4.30). TAPETSERES (7.38).
STUE 3	TREGULV SLIPES(4.). LAKKERES (7.32).	VEGGER TAPETSERES(7.35) MINERALULLISOLASJON INNBLÅSES (4.41).	MALES (7.24).
STUE 4	TREGULV SLIPES (4.). LAKKERES (7.32).	VEGGER TAPETSERES(7.35)	MALES (7.24).
GANG 5	NYTT GULVBELEGG (7.43).	VEGGER MALES (7.27).	MALES (7.24).
SOV 6	TREGULV SLIPES (4.). LAKKERES (7.32).	VEGGER MALES (7.26).	NEDFORES (4.30). MALES (7.25).
SOV 7			

ELEKTRIKKER
13 NYE LYSPUNKTER/KONTAKTER, + TEKNISK/VARME.

VENTILASJON:
KJØKKEN OG BAD: SEPARATE KANALER FØRES RETT OPP FRA KOMFYR OG SERVANT OG OVER TAK.

VINDUER
3 STK VAREVINDU. ALLE VINDU MALES (7.33).

DØRER
NY TRAPPEROMSDØR 03. TILPASSING AV BADEROMSDØR 013.

EGENINNSATS
INGEN EGENINNSATS.

BEMERKNINGER:
SE OGSÅ TEGNFORKLARING.

TEGNFORKLARING:

RIVING

- markerer riving av: vegger, bæring i vegger m.v.
- markerer riving av: innervegger, gitterdører og -karm og terskel. Ved innsetting av vinduer og av vegghøye åpning må legge eldre fjernes fast karm.
- markerer riving av vindu.
- større bæring i gulv.

NY PLAN

- ny vegger og kledning av gips.
- ny gipsplate på vegg.
- ny gipsplate på vegg.
- ny gipsplate i tak.
- nedfores himling, evnpyle t.o. 230.
- ny horisontal ventilasjonskanal.
- ny vertikal ventilasjonskanal.
- ny reguleringsventil i nedfores himling.
- ny avsluttingsventil i vegg.
- ny gipsplate på vegg med mineralull.
- ny dør.
- nye vinduer/nr.
- nytt innervindu.
- ny vr.
- ny servant.
- ny dusj.
- nytt badekar.
- plass for vaskemaskin.
- ny oppvaskbenk. Se tegningene.
- markerer eksisterende fast inventar.
- varmevannsbereder.
- posisjon for komfyr/kjøleskap.
- sikringsskap/stigeledning.
- eksisterende elsvinn.
- nye elsvinn.

OSLO BYGNINGSKONTOR MOTTATT 31 MAR 1977

NEDFOTOGRAFERT - 30 X

TEGN. 27 1 77 KORR.

REHABILITERING AV MARKVEIEN 56 C

mål 1:100

bakbygning
3. etasje

TRULS THORENFELDT — ARKITEKT MNAL
RAGNHILD THORENFELDT — LANDSKAPSARKITEKT MNLA
HEGDEHAUGSVEIEN 24 — OSLO 3 — TELEFON 69 03 71

TEGN. NR. 24

Boligopplysninger:

Sameiet Markveien 56 G-K		**Vår ref.:**	76/12	**Fødselsdato eier:**	16.12.1996
Markveien 56 H		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0550 OSLO		**Eiere:**	Herman Falkenberg		
Organisasjonsnr:	983 081 029	**Seksjonsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 557**

Felleskostnader:	Kabel-TV/Internett	462
	FELLESUTGIFTER	4 095

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	30 594
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	604 780

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Christian Haaland
Adresse:	Markveien 56 G
Postnr/-sted:	0550 OSLO
E-post:	styretm56@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.02.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	30 594	Andre inntekter:	1 610
Annen formue:	22 764	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890
Gårds/bruksnr:	228/196 - seksjon:13
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	60 478,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89488777

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	56

Fasiliteter:

Sameiet Markveien 56 G-K	**Vår ref.:**	76/12	**Fødselsdato eier:**	16.12.1996
Markveien 56 H	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0550 OSLO	**Eiere:**	Herman Falkenberg		

Organisasjonsnr: 983 081 029

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

AREAL
Oppgitt BOA er gulvareal etter gammel målemetode og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.
Festet tomt (Oslo Kommune), inngått 01.10.79, 50 år

Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, samt evt. renter og avdrag forskyves for samtlige seksjoner.
Brannvarslingutstyr som er i seksjonene tilhører sameiet.
Hvis dette ikke er på plass ved salg, må dette erstattes av selger.
Det er ikke samsvar mellom fordelingsnøkkel og sameiebrøk for seksjon 1. Dette er i henhold til vedtekter og opprinnelig avtale ved salg av seksjonen.

GUL LISTE
Bygården er bevaringsverdig og står på Byantikvarens Gule liste.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

På ordinært årsmøte 2025 ble det fattet følgende vedtak;
"Årsmøtet vedtar å godkjenne styrets konklusjon om installasjon av høytrykks vanntåkeanlegg i indre gård som kompenserende tiltak for manglende rømningsvei fra loftsleiligheten. Styret bemyndiges til å ta opp et lån på inntil 2 millioner kroner for å finansiere tiltaket, og til å inngå nødvendige avtaler med Firesafe AS for gjennomføring.
Forslaget ble enstemmig vedtatt."
Seksjonseierne må forvente en økning i felleskostnadene som følge av låneopptaket. Spørsmål om fremgangen i prosjektet må avklares med styret.

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

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet Markveien 56 G-K har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og kabel-tv.
Avtalen gjelder boenhetene. Næringsseksjonene har egne avtaler.

NØKLER, SKILT
Sameiet Markveien 56 G-K har låssystem fra Certego. Nøkler til port, oppganger, loft og kjeller bestilles via henvendelse til styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Beboerne er selv ansvarlige for nøkkel og skilt til postkasse.

Sameiet Markveien 56 G-K	**Vår ref.:**	76/12	**Fødselsdato eier:**	16.12.1996
Markveien 56 H	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0550 OSLO	**Eiere:**	Herman Falkenberg		

Organisasjonsnr: 983 081 029

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Sameiet Markveien 56 G-K har ikke egen vaktmester/portner.
Oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold håndteres av styret og av seksjonseiere på dugnad.
Sameiet Markveien 56 G-K har avtale om renholdstjeneste og matteservice med Vaktmester Andersen AS. Avtalen ble inngått i oktober 2021. Avtalen gjelder trappevask og leie av matte i oppgangene 1 gang pr uke (01.11-30.04) og hver 14.dag (01.05-31.10), samt vask og avtørring av inngangsdører, postkasser og andre flater og gelender 1 gang pr måned. Øvrig renhold kan utføres etter bestilling og avtale med kontaktperson, og faktureres som ekstraarbeid.

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR SAMEIET MARKVEIEN 56 C

Vedtatt i seksjonseiermøte den 28. april 1999

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65,

Sist revidert 9. mars 2020

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

§1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Sameiet Markveien 56 C og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.08.1993.
Sameiet består av 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelings-begjæring tinglyst den 11.08.1993.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 228, bnr. 196 på festet grunn i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten, For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven, disse vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

§ 2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

§ 2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierene etter størrelsen på sameiebrøken, med unntak for seksjonsnr. 1, jf. Andre ledd.

Fellesutgiftene for seksjonsnr. 1 fra 01.10.2001 kr 2.000 pr. måned. Beløpet skal senere reguleres med samme prosentsats som fellesutgiftene for sameiets øvrige seksjoner.

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4 VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier skal stå for utskifting av sluk på våtrom. For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreinings-punktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets 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. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 4.4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 5. STYRET

§5.1 Plikt til å ha et styre styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år.
Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styret velges med alminnelig flertall. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 5.2 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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 årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i seksjonseiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 5.3 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 6. ÅRSMØTET

§ 6.1 Årsmøtets myndighet. Minderetallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utløpet av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 6.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 6.2.

§ 6.5 Saker som årsmøtet skal behandle

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning.
4. Budsjett
5. Velge styremedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§ 6.6 Ledelse av møtet

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

§ 6.7 Hvem som kan delta på årsmøte

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

§ 6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 6.12 Protokoll fra årsmøtet

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

§7. REVISJON OG REGNSKAP

§7.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§7.2 Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 9.

§ 9 MISLIGHOLD

§ 9.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.
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.

§ 9.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

*****

HUSORDENS- OG SIKKERHETSREGLER FOR SAMEIET MARKVEIEN 56 G-K

1. Brann og branntilløp

Sameiet har brannalarmanlegg med detektorer i trappeoppganger, kjellere og loft, samt i alle seksjoner. Det finnes brannslukkingsapparater i trappeoppganger, kjeller og loft. Alle seksjoner skal i tillegg til detektor tilknyttet sameiets sentrale brannalarmanlegg har egne røykvarslere og slukkeutstyr i sin seksjon.

Alle beboere plikter å kjenne branninstruksen og følge denne ved brann og branntilløp:

- Ring 110 ved brann og branntilløp
- Oppgi Markveien 56 G-K til brannvesenet (det er ikke direkte kobling til brannvesenet
- Møteplass ved brann er i bakgården eller på fortauet i Markveien.
- Sørg for at andre blir varslet
- Forlat bygningen raskt og i rolig tempo
- Bistå barn og eldre ut av bygningen
- Lukk dører og vinduer om det finnes tid for det
- Gå til direkte til avtalt møteplass

2. Vannlekkasje

Den som oppdager vannlekkasje som kan gi skade på sameiets eiendom, skal straks:

- Kontakte rørlegger for å få satt i gang skadeforebyggende tiltak. Sameiet har rammeavtale med Rørleggersentralen, kundenummer 24442, telefon døgnvakt 23 03 54 00.
- Kontakte forsikringsselskap. Eiendommen til sameiet Markveien 56 G-K er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89488777. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte seksjonseier plikter selv å tegne innboforsikring.
- Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret på e-postadresse styretm56@gmail.com. Styreleder eller andre i styret skal også informeres.

3. Andre skader

Den som oppdager skade på sameiets bygninger, eller andre forhold som kan gi risiko for personskade eller store materielle skader, for eksempel istapper eller løse deler av fasaden, skal straks varsle styret på e-postadresse styretm56@gmail.com. Styreleder eller andre i styret skal i tillegg kontaktes.

4. Oppbevaring og lagring

Barnevogner, sykler og sportsgjenstander henvises til sykkelparkering i bakgården, egne boder eller egne skur med dette som formål. Bakgården skal holdes fri for avfall. I innvendige fellesarealer (portrom, trappeoppgang, loft og felles kjellerrom) skal det ikke oppbevares uvedkommende gjenstander som kasser, barnevogner, sykler, kjøretøy, sportsgjenstander eller lignende. Seksjonseierne er selv ansvarlig for å fjerne avfall som oppbevares ute eller i fellesarealer på loft og kjeller.

5. Avfallshåndtering

Felles søppelskur i bakgården skal kun benyttes for husholdningsavfall sortert i henhold til Oslo kommunes regler om kildesortering. Papir og papp skal kastes i egne beholdere. Næringsseksjonene har egne beholdere på anvist plass. Avfall skal aldri plasseres utenfor søppeldunkene eller utenfor søppelskuret. Annet avfall, for eksempel møbler, byggematerialer og elektrisk utstyr, må leveres på kommunens gjenvinningsstasjoner.

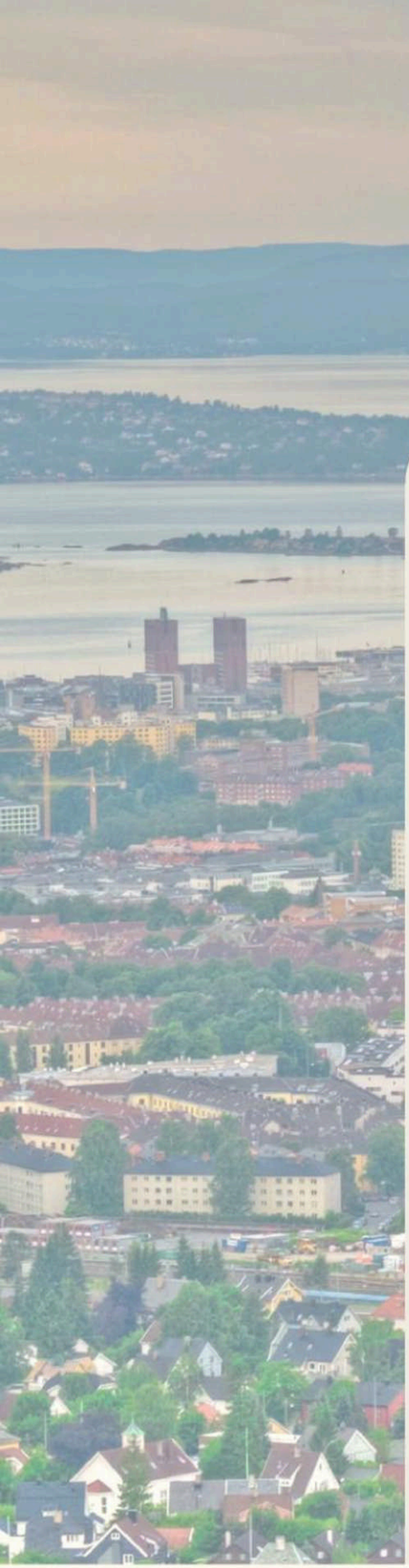
6. Inngangsdører, hovedporten og belysning

Inngangsporten, inngangsdører, kjellerdører og dør til loft skal alltid være låst. Låsen må ikke settes i ulåst modus. Lyset i kjeller og loft skal også være slukket. Belysning i trappeoppganger og portrom i indre og ytre gård er styrt av et skumringsrele, som slår utendørsbelysningen på og av automatisk, via et lysfølsomt element som måler styrken på dagslyset.

7. Uteareal

Felles bakgård med fellesgjenstander, for eksempel bord og benker, er tilgjengelige for alle og skal rengjøres/ryddes etter bruk. Alle er selv ansvarlig for stell og vedlikehold av fellesarealer utendørs utenom dugnad. Sameiet har ikke egen vaktmestertjeneste for snømåking, strøing og annet sesongavhengig arbeid. Dette gjennomføres med utgangspunkt i frivillig innsats ved behov. Gressklippere, hekksaks, høytrykksspyler, maling, snømåke med mer er tilgjengelig i redskapsbod eller kjeller. Ved behov for andre hjelpemidler/redskaper kan styret kontaktes.

Revidert av styret 10. mai 2022



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Markveien 56 G-K

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 18.03.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styretm56@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Markveien 56 G-K tirsdag 18.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Microsoft Teams Trenger du hjelp?

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 316 348 823 284

Passord: C8or3Jt6

Trykk på lenken i den digitale innkallingen sendt på e-post for å komme til møtet.

Årsmøte i Sameiet Markveien 56 G-K

Tirsdag 18.03.2025, kl 17:00

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Markveien 56 G-K

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Saksfremstilling

Verken eierseksjonsloven eller borettslagsloven krever at sameiet vedtar styrehonorar. Likevel gir begge lovene årsmøtet myndighet til å vedta eventuelle vederlag til styrets medlemmer og bestemme størrelsen på disse.

I den senere tid har det vært vanlig praksis i sameiet å tildele styret en godtgjørelse. De siste årene har det totale beløpet vært på 40.000 kroner. Det er styret som selv står for den interne fordelingen av honoraret.

Forslag til vedtak: Det foreslås å honorere styret med kr 40 000.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 40 000.

4. Orientering

4.1 Økning av bredbåndstillegg fra 01.04.25

Fra 1. april vil den kollektive prisen for bredbånd pr beboer være kr 449 pr måned, oppjustert fra dagens kr 399.

Dette til orientering for seksjonseierne.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om slokkesikring av indre gård

Innledning

Denne saken gir en oversikt over styrets arbeid med brannsikkerhet, spesielt knyttet til avvik avdekket ved bygårdstilsynet i 2020. Den redegjør for prosessen frem til dagens konklusjon.

Hendelsesforløp

- 2016: Brannteknisk tilstandsvurdering fra Brannstrategi identifiserte behov for tiltak.
- 4. februar 2020: Brann- og redningsetaten gjennomførte bygårdstilsyn og utstedte tiltaksliste basert på avvikene.
- 2020-d.d.: Sameiet rapporterer jevnlig om fremdrift til Brann- og redningsetaten.
- 7. november 2023: Brann- og redningsetaten bekreftet at sprinkleranlegg i indre gård kunne kompensere for manglende rømningsvei fra loftsleiligheten. Etaten understreket at de ikke kunne anbefale spesifikke løsninger, men aksepterte løsninger godkjent av brannkonsulent.

Videre undersøkelser

- Styret har henvendt seg til Plan- og bygningsetaten for rådgivning og innsyn i godkjente rømningsveier i lignende bygårder. Etaten anbefalte bruk av saksinnsyn for å avdekke tidligere godkjente løsninger. Siden vi ikke har lykkes med å etablere en utvendig trappeløsning som tilfredsstiller kravene, har vi valgt å ikke utforske dette videre.
- To befaringer med Firesafe AS ble gjennomført i februar i år: én for å vurdere alternativer til sprinkleranlegg, og én spesifikt for sprinkling. Høytrykks vanntåkeanlegg ble vurdert som beste løsning.
- Styret har i den siste rapporteringen til Brann- og redningsetaten bedt om tilbakemelding på deres forståelse av omfanget av en automatisk slokkesikring i hele bygningen, og hvilke lover og forskrifter som begrunner etatens syn.

Styret har blitt orientert av Firesafe AS om at slokkesikring av kun trappeløpet i indre gård ikke er i henhold til kravene. Dermed må alle fellesarealer og seksjoner i indre gård sikres. Det konkrete omfanget foreligger ikke ennå, da styret venter på prisestimat og ytterligere operasjonalisering av arbeidet som må gjennomføres. Det er snakk om en tentativ anleggsperiode på fem uker.

Økonomiske vurderinger

- Sameiet vil måtte søke om lån på ca. 2 millioner kroner.
- Låneopptaket vil medføre en økning i felleskostnadene basert på sameiebrøken.
- Nøyaktig prisestimat vil bearbeides sammen med Firesafe AS.

Styrets konklusjon

Basert på befaringene med Firesafe AS og tilbakemeldingen fra Brann- og redningsetaten, konkluderer styret med at installasjon av høytrykks vanntåkeanlegg i indre gård er den mest hensiktsmessige løsningen for å kompensere for manglende rømningsvei. Etter innvilget lån, og kvalitetssikring av kostnadsestimat, vil sameiet inngå avtale med Firesafe AS om implementering av tiltaket.

Styrets innstilling:

1. Årsmøtet vedtar å godkjenne styrets konklusjon om installasjon av høytrykks vanntåkeanlegg i indre gård som kompenserende tiltak for manglende rømningsvei

fra loftsleiligheten.
2. Styret bemyndiges til å ta opp et lån på inntil 2 millioner kroner for å finansiere tiltaket, og til å inngå nødvendige avtaler med Firesafe AS for gjennomføring.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Ragnhild Sarsten (stiller til gjenvalg)

Herman Falkenberg (stiller til gjenvalg)

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Truls Ole Rishovd (stiller til gjenvalg)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 05.03.2025

Styret i Sameiet Markveien 56 G-K

Styreleder, Christian Haaland
Styremedlem, Ragnhild Sarsten
Styremedlem, Herman Falkenberg
1. varamedlem, Truls Ole Rishovd

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Markveien 56 G-K

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Christian Haaland
Styremedlem, Ragnhild Sarsten
Styremedlem, Herman Falkenberg
1. varamedlem, Truls Ole Rishovd

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styretm56@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Markveien 56 G-K

Sameiet Markveien 56 G-K er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983081029. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Markveien 56 G-K har ikke egen vaktmester/portner.

Oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold håndteres av styret og av seksjonseiere i hverdagen ved behov og på felles dugnad. Felles innsats gir et bedre bomiljø for alle. Dugnad sparer sameiet for ekstra utgifter. Dersom dugnad ikke gjennomføres, må sameiet kjøpe nødvendige tjenester. Dette kan føre til høyere felleskostnader med innlagte kostnader for innkjøpte tjenester til vedlikehold av fellesarealene.

Sameiet Markveien 56 G-K har avtale om renholdstjeneste og matteservice med Vaktmester Andersen AS. Avtalen gjelder trappevask og leie av matte i oppgangene 1 gang pr uke og hver 14.dag, samt vask og avtørring av inngangsdører, postkasser og andre flater og gelender 1 gang pr måned. Øvrig renhold kan utføres etter bestilling og avtale med kontaktperson, og faktureres som ekstraarbeid.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Global Connect AS om levering av fiberbredbånd og TV. Avtaleperioden er 01.08.2023 - 01.08.2029. Avtalen gjelder fremføring av fiberanlegg og spredenett, og installasjon av sentralt nettverksutstyr og hjemmesentraler. Kollektiv oppstartsdato var 01.09.2023.

Nøkler, skilt

Sameiet Markveien 56 G-K har låssystem/systemnøkler fra Certego. Nøkler til port, oppganger, loft og kjeller bestilles via henvendelse til styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Kostnad for systemnøkler, inkludert porto/frakt, betales i sin helhet av seksjonseier. Beboerne er selv ansvarlige for nøkler til egen seksjon, samt nøkkel og skilt til postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Sameiet har et felles brannvarslingsanlegg med detektorer i alle fellesarealer og i hver seksjon, inkludert næringslokalene. Hovedtavlen er plassert ved inngangsdøren i ytre gård, og det finnes en mindre tavle ved inngangsdøren i indre gård som speiler hovedtavlen.

Hvis en detektor oppdager røyk eller lignende i en leilighet eller et næringslokale, vil den først varsle der. Branntavlen vil pipe (forvarsel), og etter 3 minutter utløses alarmen i hele den aktuelle oppgangen.

Hvis det oppstår brann i fellesarealer som trappeløp, kjeller eller loft, vil alarmen gå med en gang, uten forvarsel.

Anlegget er innstilt slik at alarmen kun går i den enkelte oppgangen. Det vil si at hvis alarmen går i indre gård, ringer ikke klokkene i ytre gård. Dette gjelder også huset i bakgården. Men at alarmen er utløst, vil vises på både branntavlen i indre gård og i ytre gård.

Vi har ikke direkte kobling til brannvesenet, så ved brann må vi ringe dem.

Ta gjerne en kikk på oversikten over soner, meldere og detektorer som henger ved branntavlen i indre og ytre gård. Hvis du for eksempel tror at du bor i leiligheten til venstre, er det ikke sikkert det er riktig. Ikke tenk høyre og venstre når du kommer opp trappen i oppgangen, men tenk høyre og venstre sett fra Markveien når du bor i ytre gård. I indre gård er det omvendt.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Markveien 56 G-K, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Årskontroll av brannalarmanlegget ble gjennomført av Firesafe AS 4. juni 2024. Ingen avvik ble avdekket.
- Rørlegger Sentralen utførte service på felles VVS anlegg i henhold til serviceskjema 18. oktober 2024.
- Rørlegger Sentralen utførte 29. mai 2024 arbeider i indre og ytre gård. Følgende ble gjort:
  Arbeider i ytre gård:

  Installering av serviceventil etter eksisterende reduksjonsventil.

  Installering av serviceventil med utapping for ekspansjonskar i teknisk rom.

  Arbeider i indre gård:

  Installering av ny hovedstoppekran og reduksjonsventil i kum.

Installering av serviceventil med utapping for ekspansjonskar i teknisk rom.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Markveien 56 G-K er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89488777.

Hvis det oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40, e-post firmapost@obf.no, eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 ikke gjennomført overdragelse av noen boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2000

Gården gjennomgikk en omfattende rehabilitering i år 2000. Kostnadene utgjorde i overkant av kr 2.500.000,-, finansiert ved egenkapital på kr 500.000,- og låneopptak på kr 2.000.000,-.

2002

I 2002 inngikk Sameiet en avtale med Telenor Avidi AS om installasjon av internt kabelnett, digital TV, høyhastighets internett og en serviceavtale.

2003

Høsten 2003 ble hovedkabelen for strøm byttet ut mellom de to gårdene. Den samlede kostnaden ble 120 000 kr.

2004

I 2004 ble gården brannsikret i henhold til pålegg fra Brannvesenet. NP Bygg utførte jobben. Hovedsakelig bestod arbeidet i å sikre brannfeller, det vil si å sikre tak i kjellere (inkludert stallen) og loft (indre gård) med gips, mur og/eller brannsikker maling, installere branndør og brannsikre boddører i oppgang (indre gård). Feieluker ble byttet ut.

2005

El- og vannsjekk av alle leiligheter ble utført i 2005. I henhold til kontroll av det elektriske anlegget er alle forbedringer utført. Blant annet ble alle lamper i bodene byttet ut, og callinganlegget ble skiftet.

2007

I 2007 ble de fleste vinduene i loftsleiligheten i indre gård byttet ut på grunn av fukt og råte. Deler av fasaden mot Markveien ble utbedret på grunn av vannskade fra utfallsrør fra takrenne. I tillegg ble utfallsrør på samtlige takrenner utbedret for å lede vann bort fra ytterveggene slik at kjellere ikke skal trekke fukt. Det ble også boret luftehull inn til kjellere. Råtne etasjeskillere og bord i portrommet ble byttet. Hovedkranen inn til gården ble byttet etter mistanke om lekkasje.

2014

I 2014 ble pipeløpene i både indre og ytre gård utbedret etter pålegg fra Brann- og redningsetaten, totalt 7 piper. Utbedringen innebar å sette inn brannsikre stålrør i aktive pipeløp for å gjøre ildstedene forskriftsmessige. Utbedringen ble finansiert delvis gjennom sameiets egenkapital og delvis ved innbetaling fra beboerne. Smia i bakgården var unntatt dette rehabiliteringsarbeidet. Innkreving av egenandeler ble gjort i tre avbetalinger våren 2015.

2015

I 2015 ble varmtvannstanken i ytre gård skiftet ut med nye og moderne tanker. Etter trykkproblemer som følge av en vannlekkasje, gikk den forrige, svært gamle tanken i stykker. Styret har i 2016 arbeidet med å få på plass et godt internkontrollsystem. Styret har selv gjennomført en risikoanalyse og identifisert rutiner og tiltak for å ivareta god sikkerhet. Det er også gjennomført en ny brannteknisk tilstandskartlegging for å få oversikt over oppdaterte krav og hvilke mangler vi har. Dette danner grunnlag for å prioritere ressursbruk de kommende årene.

2016

I 2016 ble det i tillegg utført en del mindre reparasjoner: Utbedring av defekt taknedløp og en frostskade på fasaden mot gata. Utbedring av to ytterdører med ny dørpumpe og sikkerhetsbeslag. Utbedring av feil på callinganlegget.

2017

I 2017 ble det utført internkontroll med risikoanalyse og brannteknisk tilstandskartlegging, som har gitt oversikt over krav til tiltak som bør gjennomføres de kommende årene. Tidlig i 2017 ble det satt opp en plan for gjennomføring av tiltak. Noen

tiltak har vist seg å være større enn først antatt, og er derfor utsatt til senere eller har medført at andre tiltak er skjøvet noe ut i tid. Følgende tiltak ble utført i 2017:

- Installere varmekabler i takrenner for å unngå istapper (utført februar 2017)
- Rydding i fellesarealer for å sikre rømningsveier (utført ved vår- og høstdugnad 2017)
- Justering av dører inkludert nye tetningslister (utført høsten 2017)

2018

I mars 2018 ble det foretatt en visuell VVS-inspeksjon av fellesarealene i indre og ytre gård. I august ble det, i regi av Rørlegger Sentralen AS, foretatt en del utbedringer av VVS i fellesarealene i kjelleren i indre og ytre gård. I indre gård ble den gamle varmtvannsberederen byttet ut med to nye, og den gamle sluken i gulvet ble pigget opp og erstattet med en ny. I ytre gård ble reduksjonsventilene renset, og det ble montert ny stoppekran og kumlokk. Det ble også foretatt rørinspeksjon fra stakeluken i ytre gård og ut mot det kommunale ledningsnettet. Det ble anbefalt utbedring av avløpet.

2019

I juni 2019 ble det inngått avtale med Firesafe Tech AS om levering, installasjon og service av brannvarslingsanlegg. Anlegget dekker alle fellesarealer, herunder trappehus, kjellerareal og loftareal. I tilknytning til anlegget er det montert én detektor per bolig, dette gjelder også næringslokalene. I likhet med den enkelte boligseksjon varsles næringslokalene ved utløst alarm i tilhørende bygg.

2020

Den 30. januar 2020 gjennomførte Brann- og redningsetaten tilsyn av sameiets bygningsmasse. Tilsynet tok utgangspunkt i gjeldende lovverk og sameiets egen branntekniske tilstandsrapport. Sameiet mottok en tiltaksliste som må gjennomføres før tilsynet anses avsluttet. Noen tiltak kunne umiddelbart utkvitteres, andre måtte det jobbes mer med. I etterkant av dette er flere tiltak gjennomført. Det er satt på dørvrider på innsiden av porten og gitter for å hindre at uvedkommende får tak i vrideren utenfra. Samtlige brannslukkingsapparater i fellesarealer er skiftet ut. I desember 2020 ble felt i tak i kjeller oppgradert, samt utette gjennomføringer brannsikret. Det største tiltaket knyttet til brannsikring er etablering av rømningsvei fra loftsleiligheten i indre gård. Arbeidet er så vidt begynt i samarbeid med arkitekt.

2021

I januar ble samtlige lamper i begge oppganger byttet ut og erstattet med universale tak -/vegglamper i polykarbonat, lavenergi LED-armatur. Elektroinstallatøren var Sagene Elektro AS. I september ble det gjennomført en oppgradering av dørtelefonanlegget. Samtlige dørtelefoner i leilighetene ble skiftet ut. I tillegg ble ringetablåene ved hovedporten og oppgangene byttet, samt at feil på ledninger knyttet til anlegget ble reparert. Installatøren var Hemer Lås & Dørtelefon.

Like før årsskiftet ble det oppdaget en vannlekkasje i tilknytning til balkongen og takrennen fra loftsleiligheten i indre gård. Dette har medført mindre skader på murpussen, men etter befaring med takstmann ble det konkludert at det ikke har ført til skader på bygningskroppen. Utbedring må påregnes i 2022 etter at det foreligger en endelig tilstandsrapport.

2022

16. mars gjennomførte Rørlegger Sentralen AS en visuell VVS-inspeksjon. Dette som følge av at sameiet har en kostnadsfri rammeavtale som omhandler årlig visuell VVS-inspeksjon av fellesanlegget. Det ble kontrollert utvendig, i fellesarealer og i kjellere. I den påfølgende rapporten ble det anbefalt en rekke tiltak for å utbedre feil og mangler. Utvendige overvannskummer i bakgården og bak indre gård ble anbefalt tømt og ryddet, da dette er sameiets ansvar. Dette ble utført 1. juli. Videre ble det i rapporten påpekt

følgende:

- Mangler knyttet til merking av stoppekraner og andre kraner.
- Eldre stoppekraner som måtte skiftes ut.
- Gammel vannledning og avløpsrør der utskiftning må vurderes.
- Manglende rørklammer og motfall på avløpsrør.
- Tett sluk i gulv i kjeller i ytre gård fra da vann og avløp ble lagt opp i bygget og som måtte pigges opp og støpes på nytt.

Samtlige anbefalte tiltak ble utbedret 5. juli. I tillegg er det inngått en årlig service- og vedlikeholdsavtale, herunder service på ekspansjonskar tilknyttet varmtvannsberedere. Dette er en avtale med en årlig kostnad.

Det ble også gjennomført rørinspeksjon fra indre gård, gjennom bakgården og ut til det kommunale nettet i Markveien. Avløpet består av eldre støpejernsrør som inneholder en del rust og avleiringer. Det ble anbefalt at avløpet renses med roterende dyse og varmtvann for å forhindre fremtidige blokkeringer. Motfall etter ca. 33,7 meter bør avdekkes og utbedres. Dette er ikke gjort.

I lengre tid har det vært bekymring knyttet til tilstanden på det store kirsebærtreet i bakgården. På befaring med Treglede AS ble det konkludert at treet burde felles, da det vokste skjevt og hadde råteskader nederst som utgjorde en svakhet. Etter at treet ble felt og roten fjernet, viste det seg at det også var råteskader der. I tillegg til felling ble de to plommetrærne beskjært, blant annet fordi grenene på det ene vokste for tett på kabeltrekket som går fra indre gård.

2023

Det ble ikke gjennomført rehabilitering og større vedlikehold i 2023, utover VVS-inspeksjon av fellesanlegg, teknisk rom og varmtvannsberedere. Dette skyldtes sameiets økonomi. Arbeid som var planlagt i 2023 må tas i 2024. Dette gjelder oppfølging av nevnte inspeksjon, samt utbedring av ytterveggen i indre gård (jf. vannlekkasje i 2021). Som følge av ny avtale med leverandør av fiberbredbånd, er det nå installert fibernett i alle boenheter.

2024

På grunn av en vannlekkasje på ytterveggen i indre gård, var det et stort åpent felt uten murpuss, hvor teglsteinen var synlig. Styret la denne jobben ut på Mitt anbud og inngikk avtale med BMR AS. De gjennomførte pussing og maling av veggen i henhold til anbudet.

Sommeren 2024 ble det observert rotter i kjelleren i ytre gård. Saken ble meldt til Norsk Hussopp Forsikring, og befaring, inspeksjon og tiltak ble utført av Rentokil Forsikring Norge AS. Rottene kom inn gjennom usikrede åpninger i bygget, og de trives nær bygningen på grunn av god tilgang til mat og søppel i bakgården. Inspeksjonen avdekket en del rottegnag på bod-dører flere steder, samt flere gravehull i gulv og mur. Selv om det ikke luktet utpreget av rotteaktivitet, var det tegn på lav til moderat aktivitet. Flere synlig gamle rottegnag og hull i kjelleren, samt ett mumifisert rottekadaver, indikerer at rotteaktiviteten kan dateres tilbake mange år. Mulige inntrekksveier for rottene har vært tilstede lenge, og det er ikke gjort nylige omfattende arbeider på bygget som kan gi sikre indikasjoner på når rottene kom inn første gang. Styret er ikke kjent med tidligere observasjoner av rotter; den første kjente observasjonen var i juli. Befaringen indikerer imidlertid at aktiviteten har pågått i mange år.

Sikringstiltak ble gjennomført, og skadedyrsbekjemper hadde tre besøk på lokasjonen for å håndtere problemet. Det er ikke observert rotter etter dette, heller ikke i fellene. Skadesaken er nå lukket. Dersom ny aktivitet blir avdekket kan selskapet kontaktes.

Følgende tiltak ble gjort:

- Utplassering av klappfeller og sporingspulver/gel på strategiske steder i kjelleren.
- Sikring av påpekte inntrekksveier i forkant, i henhold til anbefalinger fra

befaringen.
- Flere nye mulige inntrekksveier/hull i mur inne i boder ble avdekket og sikret.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt to møter og behandlet fem styresaker. Styret har i tillegg hatt kontakt per e-post.

I perioden har styret hatt fokus på:

- Økonomi
- Felleskostnader
- Mindre vedlikehold
- VVS
- Dugnad

Styret har også sendt en klage til bydelen om flere miljøfaktorer knyttet til Jimmy's i Leirfallsgata 6. Sistnevnte har kommet med en partsuttalelse og saken er fortsatt til behandling hos bydelen.

05.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Markveien 56 G-K

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	933 876	867 776	933 893	977 236
Sum		933 876	867 776	933 893	977 236
Sum		933 876	867 776	933 893	977 236
Forretningsførsel og revisjon	2	69 130	67 170	65 500	69 000
Lønn og honorar	3, 4	45 640	45 640	45 640	45 640
Vedlikehold	5	112 159	24 806	150 000	150 000
Eksterne tjenester	6	70 180	60 999	50 500	59 000
Kabel-tv og bredbånd		67 032	89 401	67 032	67 032
Forsikring		179 975	156 543	167 500	188 000
Kommunale avgifter		198 659	168 917	199 000	224 000
Festeavgifter		60 478	60 478	60 478	60 478
Brensel og strøm		61 115	63 372	90 000	75 000
Andre driftsutgifter	7	42 786	25 629	15 500	16 500
Sum		907 153	762 954	911 150	954 650
Driftsresultat før individuell innbetaling		26 723	104 822	22 743	22 586
Driftsresultat etter individuell innbetaling		26 723	104 822	22 743	22 586
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	13 062	8 332	0	0
Rentekostnad	9	595	3 123	703	0
Andre finansposter	10	-14 917	-14 210	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		27 384	19 419	-703	0
Årsresultat	11	54 107	124 241	22 040	22 586
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-22 040	-42 019	-22 040	0
Endring i disponible midler	11	32 067	82 222	0	22 586

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 730	4 490
Forskuddsbetalte kostnader	12	202 795	185 561
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		377 618	389 450
Innestående på særvilkår	13	17 859	17 250
Sum omløpsmidler		608 002	596 751
SUM EIENDELER		608 002	596 751

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		336 594	212 353
Årets resultat	11	54 107	124 241
Sum egenkapital		390 702	336 594
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	0	22 040
Sum langsiktig gjeld		0	22 040
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 236	12 796
Gjeld til forvaltningsklient		980	980
Leverandørgjeld		206 157	216 955
Påløpne renter		0	129
Annen kortsiktig gjeld		5 928	7 256
Sum kortsiktig gjeld		217 300	238 116
Sum gjeld		217 300	260 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		608 002	596 751

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Markveien 56 G-K

Sted:_____, dato:_____

Christian Haaland	Herman Falkenberg	Ragnhild Sarsten
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	844 080	750 384	844 118	910 204
3607 Renter og avdrag	22 764	44 760	22 743	0
3612 Inntekt kabel-tv	67 032	72 632	67 032	67 032
Sum	933 876	867 776	933 893	977 236

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 875	6 250	4 500	5 000
Forretningsførerhonorar	53 310	52 524	55 000	55 000
Annen regnskapsførsel	10 945	8 396	6 000	9 000
Sum	69 130	67 170	65 500	69 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
Sum	45 640	45 640	45 640	45 640

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	45 501	24 806	150 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	30 806	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	3 112	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	22 740	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	112 159	24 806	150 000	150 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	39 852	37 071	38 500	41 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	16 375	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	10 500	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 953	13 428	12 000	18 000
Sum	70 180	60 999	50 500	59 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 280	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 359	1 757	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 000	2 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 974	3 439	3 500	4 000
7770 Bank og kortgebyrer	2 589	2 924	0	0
7772 Andre gebyrer	0	5 416	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	706	7 675	0	0
7790 Andre driftskostnader	31 029	1 148	10 000	10 000
Sum	42 786	25 629	15 500	16 500

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	12 419	8 332	0	0
8059 Andre renteinntekter	643	0	0	0
Sum	13 062	8 332	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1213.84.13061	595	3 123	703	0
Sum	595	3 123	703	0

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-14 917	-14 210	0	0
Sum	-14 917	-14 210	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	358 635	276 413
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	54 107	124 241
Avdrag langsiktig lån	-22 040	-42 019
B. Årets endring i disponible midler	32 067	82 222
C. Disponible midler 31.12	390 702	358 635

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	197 209	179 975
1749 Forskuddsbetalte kostnader	5 586	5 586
Sum	202 795	185 561

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 17859,16,- tilhører konto 1926 plasseringskonto.

Note 14 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold i sameie
Lånenummer:	12138413061
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	01.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	200 000
Lånesaldo 01.01:	22 040
Avdrag i perioden:	22 040
Lånesaldo 31.12:	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Markveien 56 G-K.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Markveien 56 G-K

Styreleder	Christian Haaland (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Herman Falkenberg (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Ragnhild Sarsten (sign.)	26.02.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Markveien 56 G-K**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Markveien 56 G-K** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 54 107.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet,

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 64649391-3161-493b-9195-eb2ea9d66869

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 28.februar 2025
Blåberg AS

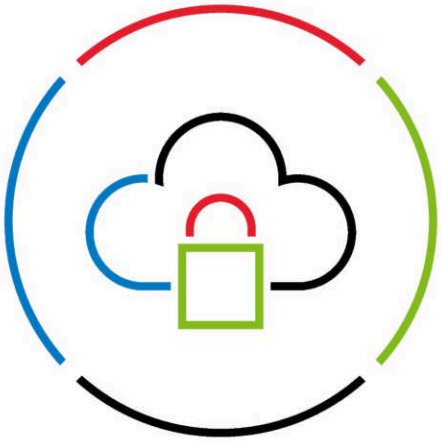
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 64649391-3161-493b-9195-eb2ea9d66869

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

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



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 (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. 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 and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 64649391-3161-493b-9195-eb2ea9d66869

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Markveien 56 G-K tirsdag 18.03.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Markveien 56 G-K

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Truls Ole Rishovd valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 40 000.

4. Orientering

4.1 Økning av bredbåndstillegg fra 01.04.25

Fra 1. april vil den kollektive prisen for bredbånd pr beboer være kr 449 pr måned, oppjustert fra dagens kr 399.

Dette til orientering for seksjonseierne.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om slokkesikring av indre gård

Se informasjon om saken i innkallingen.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar å godkjenne styrets konklusjon om installasjon av høytrykks vanntåkeanlegg i indre gård som kompenserende tiltak for manglende rømningsvei fra loftsleiligheten. Styret bemyndiges til å ta opp et lån på inntil 2 millioner kroner for å finansiere tiltaket, og til å inngå nødvendige avtaler med Firesafe AS for gjennomføring.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder var ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Ingen av styremedlemmene var på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Truls Ole Rishovd ble valgt enstemmig som varamedlem valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.55.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Christian Haaland, 1 år igjen
Styremedlem, Ragnhild Sarsten, 1 år igjen
Styremedlem, Herman Falkenberg, 1 år igjen
1. varamedlem, Truls Ole Rishovd, for 1 år

Protokoll for Sameiet Markveien 56 G-K

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Truls Ole Rishovd (sign.)	19.03.2025

Rehabilitering og større vedlikehold

Sameiet Markveien 56 G-K

Her er en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene. Dette gjelder både indre og ytre gård.

2000

Gården gjennomgikk en omfattende rehabilitering i år 2000. Kostnadene utgjorde i overkant av kr 2.500.000,-, finansiert ved egenkapital på kr 500.000,- og låneopptak på kr 2.000.000,-.

2002

I 2002 inngikk Sameiet en avtale med Telenor Avidi AS om installasjon av internt kabelnett, digital TV, høyhastighets internett og en serviceavtale.

2003

Høsten 2003 ble hovedkabelen for strøm byttet ut mellom de to gårdene. Den samlede kostnaden ble 120 000 kr.

2004

I 2004 ble gården brannsikret i henhold til pålegg fra Brannvesenet. NP Bygg utførte jobben. Hovedsakelig bestod arbeidet i å sikre brannfeller, det vil si å sikre tak i kjellere (inkludert stallen) og loft (indre gård) med gips, mur og/eller brannsikker maling, installere branndør og brannsikre boddører i oppgang (indre gård). Feieluker ble byttet ut.

2005

El- og vannsjekk av alle leiligheter ble utført i 2005. I henhold til kontroll av det elektriske anlegget er alle forbedringer utført. Blant annet ble alle lamper i bodene byttet ut, og callinganlegget ble skiftet.

2007

I 2007 ble de fleste vinduene i loftsleiligheten i indre gård byttet ut på grunn av fukt og råte. Deler av fasaden mot Markveien ble utbedret på grunn av vannskade fra utfallsrør fra takrenne. I tillegg ble utfallsrør på samtlige takrenner utbedret for å lede vann bort fra ytterveggene slik at kjellere ikke skal trekke fukt. Det ble også boret luftehull inn til kjellere. Råtne etasjeskillere og bord i portrommet ble byttet. Hovedkranen inn til gården ble byttet etter mistanke om lekkasje.

2014

I 2014 ble pipeløpene i både indre og ytre gård utbedret etter pålegg fra Brann- og redningsetaten, totalt 7 piper. Utbedringen innebar å sette inn brannsikre stålrør i aktive pipeløp for å gjøre ildstedene forskriftsmessige. Utbedringen ble finansiert delvis gjennom sameiets egenkapital og delvis ved innbetaling fra beboerne. Smia i bakgården var unntatt dette rehabiliteringsarbeidet. Innkreving av egenandeler ble gjort i tre avbetalinger våren 2015.

2015

I 2015 ble varmtvannstanken i ytre gård skiftet ut med nye og moderne tanker. Etter trykkproblemer som følge av en vannlekkasje, gikk den forrige, svært gamle tanken i stykker. Styret har i 2016 arbeidet med å få på plass et godt internkontrollsystem. Styret har selv gjennomført en risikoanalyse og identifisert rutiner og tiltak for å ivareta god sikkerhet. Det er også gjennomført en ny brannteknisk tilstandskartlegging for å få oversikt over oppdaterte krav og hvilke mangler vi har. Dette danner grunnlag for å prioritere ressursbruk de kommende årene.

2016

I 2016 ble det i tillegg utført en del mindre reparasjoner: Utbedring av defekt taknedløp og en frostskade på fasaden mot gata. Utbedring av to ytterdører med ny dørpumpe og sikkerhetsbeslag. Utbedring av feil på callinganlegget.

2017

I 2017 ble det utført internkontroll med risikoanalyse og brannteknisk tilstandskartlegging, som har gitt oversikt over krav til tiltak som bør gjennomføres de kommende årene. Tidlig i 2017 ble det satt opp en plan for gjennomføring av tiltak. Noen tiltak har vist seg å være større enn først antatt, og er derfor utsatt til senere eller har medført at andre tiltak er skjøvet noe ut i tid. Følgende tiltak ble utført i 2017:

- Installere varmekabler i takrenner for å unngå istapper (utført februar 2017)
- Rydding i fellesarealer for å sikre rømningsveier (utført ved vår- og høstdugnad 2017)
- Justering av dører inkludert nye tetningslister (utført høsten 2017)

2018

I mars 2018 ble det foretatt en visuell VVS-inspeksjon av fellesarealene i indre og ytre gård. I august ble det, i regi av Rørlegger Sentralen AS, foretatt en del utbedringer av VVS i fellesarealene i kjelleren i indre og ytre gård. I indre gård ble den gamle varmtvannsberederen byttet ut med to nye, og den gamle sluken i gulvet ble pigget opp og erstattet med en ny. I ytre gård ble reduksjonsventilene renset, og det ble montert ny stoppekran og kumlokk. Det ble også foretatt rørinspeksjon fra stakeluken i ytre gård og ut mot det kommunale ledningsnettet. Det ble anbefalt utbedring av avløpet.

2019

I juni 2019 ble det inngått avtale med Firesafe Tech AS om levering, installasjon og service av brannvarslingsanlegg. Anlegget dekker alle fellesarealer, herunder trappehus, kjellerareal og loftareal. I tilknytning til anlegget er det montert én detektor per bolig, dette gjelder også næringslokalene. I likhet med den enkelte boligseksjon varsles næringslokalene ved utløst alarm i tilhørende bygg.

2020

Den 30. januar 2020 gjennomførte Brann- og redningsetaten tilsyn av sameiets bygningsmasse. Tilsynet tok utgangspunkt i gjeldende lovverk og sameiets egen branntekniske tilstandsrapport.

Sameiet mottok en tiltaksliste som må gjennomføres før tilsynet anses avsluttet. Noen tiltak kunne umiddelbart utkvitteres, andre måtte det jobbes mer med. I etterkant av dette er flere tiltak gjennomført. Det er satt på dørvrider på innsiden av porten og gitter for å hindre at uvedkommende får tak i vrideren utenfra. Samtlige brannslukkingsapparater i fellesarealer er skiftet ut. I desember 2020 ble felt i tak i kjeller oppgradert, samt utette gjennomføringer brannsikret. Det største tiltaket knyttet til brannsikring er etablering av rømningsvei fra loftsleiligheten i indre gård. Arbeidet er så vidt begynt i samarbeid med arkitekt.

2021

I januar ble samtlige lamper i begge oppganger byttet ut og erstattet med universale tak-/vegglamper i polykarbonat, lavenergi LED-armatur. Elektroinstallatøren var Sagene Elektro AS. I september ble det gjennomført en oppgradering av dørtelefonanlegget. Samtlige dørtelefoner i leilighetene ble skiftet ut. I tillegg ble ringetablåene ved hovedporten og oppgangene byttet, samt at feil på ledninger knyttet til anlegget ble reparert. Installatøren var Hemer Lås & Dørtelefon.

Like før årsskiftet ble det oppdaget en vannlekkasje i tilknytning til balkongen og takrennen fra loftsleiligheten i indre gård. Dette har medført mindre skader på murpussen, men etter befaring med takstmann ble det konkludert at det ikke har ført til skader på bygningskroppen. Utbedring må påregnes i 2022 etter at det foreligger en endelig tilstandsrapport.

2022

16. mars gjennomførte Rørlegger Sentralen AS en visuell VVS-inspeksjon. Dette som følge av at sameiet har en kostnadsfri rammeavtale som omhandler årlig visuell VVS-inspeksjon av fellesanlegget. Det ble kontrollert utvendig, i fellesarealer og i kjellere. I den påfølgende rapporten ble det anbefalt en rekke tiltak for å utbedre feil og mangler. Utvendige overvannskummer i bakgården og bak indre gård ble anbefalt tømt og ryddet, da dette er sameiets ansvar. Dette ble utført 1. juli. Videre ble det i rapporten påpekt følgende:

- Mangler knyttet til merking av stoppekraner og andre kraner.
- Eldre stoppekraner som måtte skiftes ut.
- Gammel vannledning og avløpsrør der utskiftning må vurderes.
- Manglende rørklammer og motfall på avløpsrør.
- Tett sluk i gulv i kjeller i ytre gård fra da vann og avløp ble lagt opp i bygget og som måtte pigges opp og støpes på nytt.

Samtlige anbefalte tiltak ble utbedret 5. juli. I tillegg er det inngått en årlig service- og vedlikeholdsavtale, herunder service på ekspansjonskar tilknyttet varmtvannsberedere. Dette er en avtale med en årlig kostnad.

Det ble også gjennomført rørinspeksjon fra indre gård, gjennom bakgården og ut til det kommunale nettet i Markveien. Avløpet består av eldre støpejernsrør som inneholder en del rust og avleiringer. Det ble anbefalt at avløpet renses med roterende dyse og varmtvann for å forhindre fremtidige blokkeringer. Motfall etter ca. 33,7 meter bør avdekkes og utbedres. Dette er ikke gjort.

I lengre tid har det vært bekymring knyttet til tilstanden på det store kirsebærtreet i bakgården. På befaring med Treglede AS ble det konkludert at treet burde felles, da det vokste skjevt og hadde råteskader nederst som utgjorde en svakhet. Etter at treet ble felt og roten fjernet, viste det seg at det også var råteskader der. I tillegg til felling ble de to plommetrærne beskjært, blant annet fordi grenene på det ene vokste for tett på kabeltrekket som går fra indre gård.

2023

Det ble ikke gjennomført rehabilitering og større vedlikehold i 2023, utover VVS-inspeksjon av fellesanlegg, teknisk rom og varmtvannsberedere. Dette skyldtes sameiets økonomi. Arbeid som var planlagt i 2023 må tas i 2024. Dette gjelder oppfølging av nevnte inspeksjon, samt utbedring av ytterveggen i indre gård (jf. vannlekkasje i 2021). Som følge av ny avtale med leverandør av fiberbredbånd, er det nå installert fibernett i alle boenheter.

2024

På grunn av en vannlekkasje på ytterveggen i indre gård, var det et stort åpent felt uten murpuss, hvor teglsteinen var synlig. Styret la denne jobben ut på Mitt anbud og inngikk avtale med BMR AS. De gjennomførte pussing og maling av veggen i henhold til anbudet.

Sommeren 2024 ble det observert rotter i kjelleren i ytre gård. Saken ble meldt til Norsk Hussopp Forsikring, og befaring, inspeksjon og tiltak ble utført av Rentokil Forsikring Norge AS. Rottene kom inn gjennom usikrede åpninger i bygget, og de trives nær bygningen på grunn av god tilgang til mat og søppel i bakgården. Inspeksjonen avdekket en del rottegnag på bod-dører flere steder, samt flere gravehull i gulv og mur. Selv om det ikke luktet utpreget av rotteaktivitet, var det tegn på lav til moderat aktivitet. Flere synlig gamle rottegnag og hull i kjelleren, samt ett mumifisert rottekadaver, indikerer at rotteaktiviteten kan dateres tilbake mange år. Mulige inntrekksveier for rottene har vært tilstede lenge, og det er ikke gjort nylige omfattende arbeider på bygget som kan gi sikre indikasjoner på når rottene kom inn første gang. Styret er ikke kjent med tidligere observasjoner av rotter; den første kjente observasjonen var i juli. Befaringen indikerer imidlertid at aktiviteten har pågått i mange år.

Sikringstiltak ble gjennomført, og skadedyrsbekjemper hadde tre besøk på lokasjonen for å håndtere problemet. Det er ikke observert rotter etter dette, heller ikke i fellene. Skadesaken er nå lukket. Dersom ny aktivitet blir avdekket kan selskapet kontaktes.

Følgende tiltak ble gjort:

- Utplassering av klappfeller og sporingspulver/gel på strategiske steder i kjelleren.
- Sikring av påpekte inntrekksveier i forkant, i henhold til anbefalinger fra befaringen.
- Flere nye mulige inntrekksveier/hull i mur inne i boder ble avdekket og sikret.

Markn. 56 c-
Inr 94/1889
våningshus

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 25.03.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201505248-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Eli Sofie Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARKVEIEN 56H	Eiendom:	228/196/0/0
Tiltakshaver:	OLA BERG SWENSSON	Adresse:	MARKVEIEN 56 H, 0550 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Markveien 56 H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 12.03.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201505248			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D-1	17.04.2015	1/10
Plan 3. etasje	B104-01	31.03.2015	1/15
Snitt	B104-03	31.03.2015	1/16
Fasade	B104-02	31.03.2015	1/17

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
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.03.2019 av:

Eli Sofie Andersen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
OLA BERG SWENSSON, MARKVEIEN 56 H, 0550 OSLO, Ola.Swensson@BEKK.no

DAGBOKFØRT

09.JAN.81 000259

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE

Oslo og Omegn Bilsport 10.11.20-5 11. Kimmer

VH 4072

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Borettslaget Markveien 56 C

en del av eiendommen Markveien 56 C 322/196

Denne har fått .....

og er ..... m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 50 år og regnes fra 1.10.79. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 14.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 350.000,- pr. m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6 og første gang 31.12.79.

Festeavgiften skal kunne regueleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Kopi, original sendt Boligetaten rek den 21/1.82

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11. annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 7.1.80.

Som fester:

Borettslaget Markveien 56 C

Th. Thommesen

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

PER TANGEN
ADVOKAT FLM.

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Byrådsavd. for byutvikling
Boligetaten

DAGBOKFØRT
09 JAN. 81
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Markveien 56H

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min 2.3 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km
Hersleb videregående skole	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Leirfallsgata 6 - 11960	1 min
Leirfallsgata 6 - 11961	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Schous plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Nybrua Linje 11N, 12N	4 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	39 min

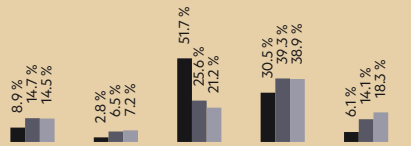
BARNEHAGER

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min 0.4 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 å... 63 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Schous Plass	1 min
Schous Dagligvare	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Schous plass	2 050	1 208
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Elvebakken v.g. skole - fleraktivit...	5 min
Ankertorget gymnastikksal	6 min
EVO Grünerløkka	2 min
SATS Schous plass	3 min

«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

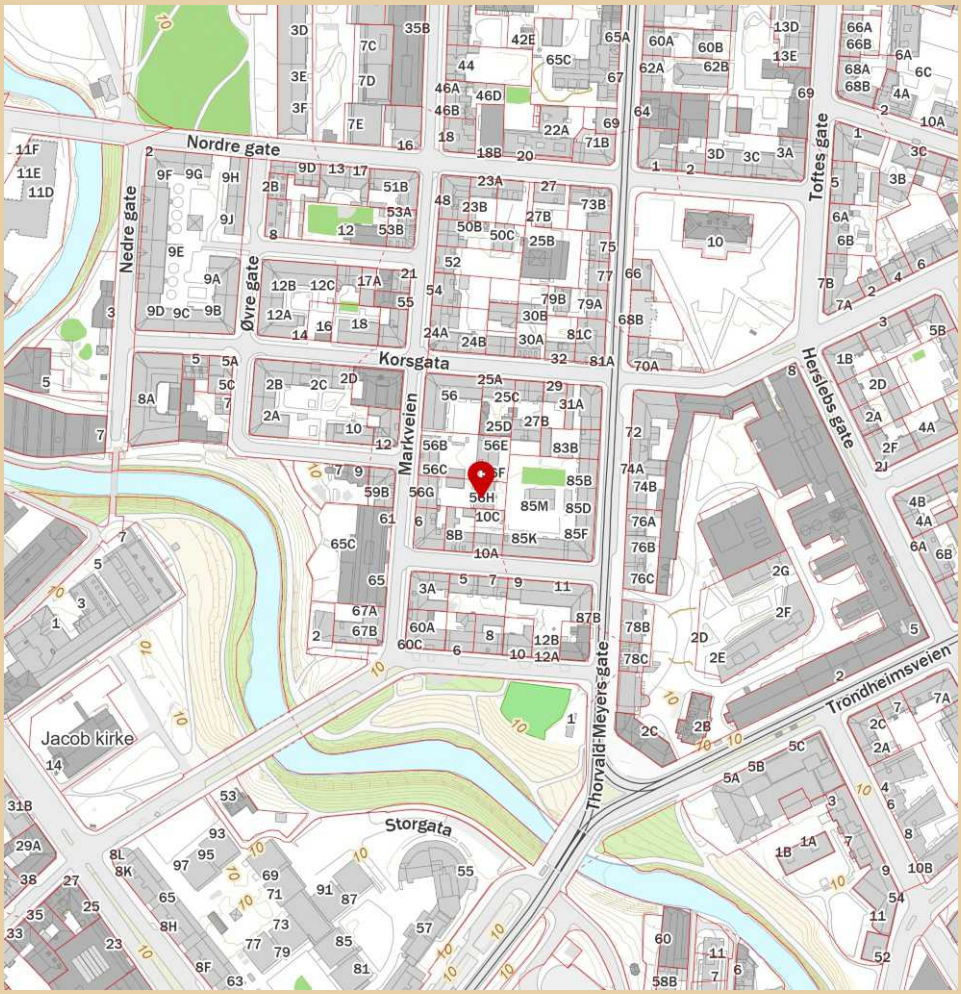
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Markveien 56H

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km	
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km	
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min 2.3 km	
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km	
Hersleb videregående skole	6 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Schous plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km	
Nybrua Linje 11N, 12N	4 min 0.3 km	
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.2 km	
Oslo Gardermoen	39 min	

BARNEHAGER

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km	
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min 0.4 km	
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 ... 63 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Joker Schous Plass	1 min
Schous Dagligvare	2 min

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	10 min
Apotek 1 Legevakten	5 min
Grünerløkka Vinmonopol	4 min

SPORT

Elvebakken v.g. skole - fleraktivi...	5 min
Ankertorget gymnastikksal	6 min
EVO Grünerløkka	2 min
SATS Schous plass	3 min

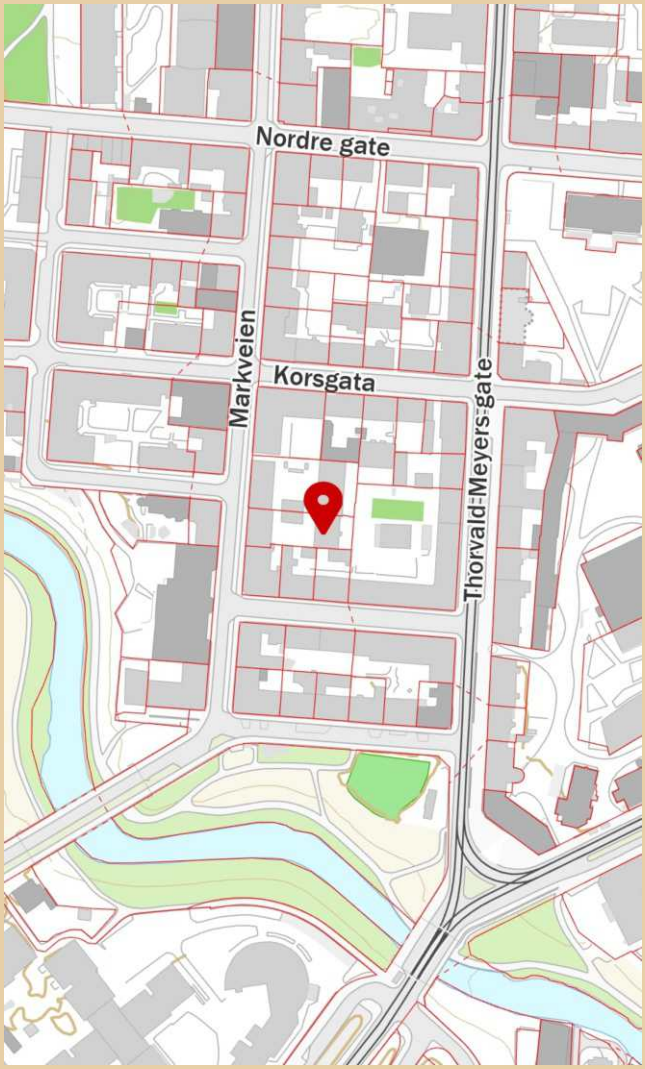
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Markveien 56H

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min 2.3 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km
Hersleb videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Schous plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Nybrua Linje 11N, 12N	4 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	39 min

BARNEHAGER

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min 0.4 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 ... 63 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Schous Plass	1 min
Schous Dagligvare	2 min

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	10 min
Apotek 1 Legevakten	5 min
Grünerløkka Vinmonopol	4 min

SPORT

Elvebakken v.g. skole - fleraktivi...	5 min
Ankertorget gymnastikksal	6 min
EVO Grünerløkka	2 min
SATS Schous plass	3 min

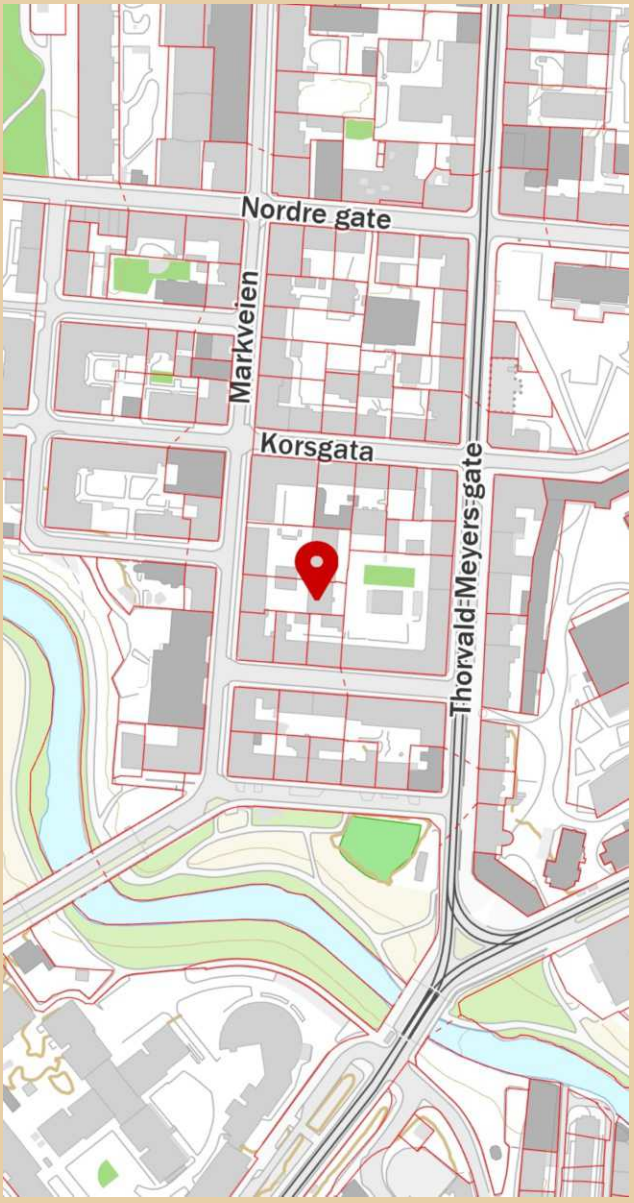
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Markveien 56 H, 0550 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 196, Snr. 13, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92251008

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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